

Eigentumswohnung in Zeltweg



Objektnummer: 8419/54

Eine Immobilie von Realbüro Knitl GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8740 Zeltweg |
| Baujahr: | 1964 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 62,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 102,70 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,34 |
| Kaufpreis: | 83.000,00 € |
| Betriebskosten: | 131,03 € |
| USt.: | 13,10 € |
| Infos zu Preis: | |

Nettomiete monatlich: EUR 406,97

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yvonne Pojer







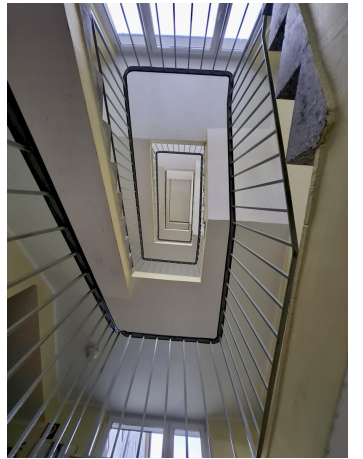


















01 0035101 0017 04 E /2BE

EDV-NR: 134792

EINGEGANGEN
03. APR. 2024

35101/17, EW/134792

[L-P-B3]_100.640.527_000001]

An
Kobra Immo GmbH
Ziegelstraße 28 A
8720 Knittelfeld

Rechnungsnummer: M/0000095 00 2024 1
UID-Nummer: ATU56299767

Diese Rechnung gilt ab **01.04.2024** als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Vorschreibung gültig ab 01.04.2024

Rottenmann, 13.03.2024

Eigentumswohnung Fleischergasse 14/2, 8740 Zeltweg

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

| Entgeltkomponenten | Zinssatz in % | Basis für Umsatzsteuer | | | Gesamt |
|-----------------------------|------------------|------------------------|---------------|-------------|---------------|
| | | 0 % | 10 % | 20 % | |
| Betriebskostenvorauszahlung | | | 101,21 | | 101,21 |
| Verwaltungskosten | | | 29,82 | | 29,82 |
| Rücklage gem. §31 WEG 2002 | | 65,97 | | | 65,97 |
| Nettovorschreibung | | 65,97 | 131,03 | 0,00 | 197,00 |
| USt Vorschreibung | | | 13,10 | | 13,10 |
| Gesamtvorschreibung | monatlich | | EUR | | 210,10 |

Der Betrag wird bis spätestens 5. des Monats **automatisch** von Ihrem Konto **eingezogen**.



Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft
gemeinnützige eGen m.b.H.
Westrandsiedlung 312 | 8786 Rottenmann | Österreich
T: 03614 / 2445-0 | E: office@rottenmanner.at

FN 76212b
Landesgericht Leoben

**Wohnen
und mehr**

www.rottenmanner.at



EDV-NR.: 134792

Objekt-Nr.: 35101

01 0035101 0017 04 E /2 BE



[LP-B3_100_640_527_00001]

An
Kobra Immo GmbH
Ziegelstraße 28 A
8720 Knittelfeld

Objekt: Eigentumswohnung
Fleischergasse 14/2
8740 Zeltweg

Rottenmann, im März 2024
Rechnung-Nr.: J202400017
UID: ATU56299767

Jahresabrechnung 2023

Abrechnungszeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für das Kalenderjahr 2023.

Das Guthaben bzw. die Nachzahlung aus der Jahresabrechnung 2023 ist am nachstehenden Kontoauszug ersichtlich.

Abrechnungsübersicht:

| | Ausgaben | Einnahmen | Saldo Netto |
|--------------------------------|-----------|-----------|---------------|
| Betriebskosten | -1.104,12 | 1.264,53 | 160,41 |
| Verwaltungskosten | -325,14 | 325,14 | 0,00 |
| Gesamt netto | | | 160,41 |
| Davon mit 10% Ust | | 160,41 | 16,05 |
| Ergibt ein Guthaben von | | | 176,46 |



Rottenmann Siedlungsgenossenschaft
gemeinnützige eGen m.b.H.
Weststrandsiedlung 312 | 8786 Rottenmann | Österreich
T: 03614 / 2445-0 | E: office@rottenmanner.at

FN 76212b
Landesgericht Leoben

**Wohnen
und mehr**

www.rottenmanner.at

Abrechnung im Detail

| Betriebskosten | Abrechnungsschlüssel: | | Objektwert: | Ihr Wert: |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| | Prozentwert | Prozent SL | 100,00 | 2,69 |
| | | Objektsumme: | USt % | Ihr Anteil: |
| Ausgaben | | | | |
| Öffentliche Abgaben | | -2.781,56 Prozent SL | 10 | -74,82 |
| Wasser | | -4.097,64 Prozent SL | 10 | -110,23 |
| Kanal | | -6.588,91 Prozent SL | 10 | -177,24 |
| Müll | | -6.599,98 Prozent SL | 10 | -177,54 |
| Anlagenwartung | | -151,76 Prozent SL | 10 | -4,08 |
| Rauchfangkehrer | | -1.341,40 Prozent SL | 10 | -36,08 |
| Beleuchtung Allgemeinstrom | | -334,58 Prozent SL | 10 | -9,00 |
| Hausbetreuung | | -12.603,72 Prozent SL | 10 | -339,04 |
| Sonstiges | | -1.000,00 Prozent SL | 10 | -26,90 |
| Bündelversicherung | | -5.546,10 Prozent SL | 10 | -149,19 |
| Summe Ausgaben | | -41.045,65 | | -1.104,12 |
| Einnahmen | | | | |
| Akonto Betriebskosten | | 47.008,62 | 10 | 1.264,53 |
| Summe Einnahmen | | 47.008,62 | | 1.264,53 |
| Saldo | | 5.962,97 | | 160,41 |

| Verwaltungskosten | | | | |
|--------------------------|--|--------------|-------|-------------|
| | | Objektsumme: | USt % | Ihr Anteil: |
| Ausgaben | | | | |
| Verwaltungskosten | | -13.005,60 | 10 | -325,14 |
| Einnahmen | | | | |
| Akonto Verwaltungskosten | | 13.005,60 | 10 | 325,14 |

EDV-NR.: 134792

Objekt-Nr.: 35101

01 0035101 0017 04 E / 2 BE

Objekt Information

Zeltweg, Höhenstr. 1, Fleischerg. 12/14

8740 Zeltweg

[LP-B3_100.640.527_000001]

| Rücklage gem. § 31 WEG | | |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|
| | USt % | EUR |
| Saldovortrag | | |
| Rücklage per 01.01. 2023 | | 118.953,80 |
| Ausgaben | | |
| Insth./Fenster/Türen | 10 | -680,25 |
| Insth./Rauchfänge | 10 | -2.079,68 |
| Insth./Elektr.Einrichtungen | 10 | -6.994,38 |
| Insth./Feuerlöscher/Blitzschutz | 10 | -483,93 |
| Div. Instandhaltungen | 10 | -7.506,38 |
| Versicherungsschäden | 10 | -150,00 |
| Summe Ausgaben | | -17.594,62 |
| UST 10% von -17.594,62 | | -1.759,45 |
| Einnahmen | | |
| Rücklage gem.§31 WEG 2002 | | 24.985,80 |
| Direkte Zuführung | | 38,91 |
| Summe Einnahmen | | 25.024,71 |
| Kontoführung | | |
| Zinsen | | 431,49 |
| KESt/Kontoführung | | -160,18 |
| Endsaldo | | |
| Stand per 31.12. 2023 | Guthaben | 124.895,75 |



[LP-B3_100.612.646_00001]

INGEGANGEN
27. DEZ. 2023

An
Kobra Immo GmbH
Ziegelstraße 28 A
8720 Knittelfeld

Vorausschau für das Kalenderjahr 2024
Zeltweg, Höhenstr. 1, Fleischerg. 12/14

Rottenmann, im Dezember 2023

Sehr geehrte Damen und Herren!

Entsprechend den Bestimmungen dürfen wir Ihnen für das Jahr 2024

die Vorausschau für Ihre Wohnhausanlage

vorlegen.

Aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen werden sich voraussichtlich folgende Aufwendungen ergeben:

● Rücklage gemäß § 31 WEG 2002.

Bei Hausgemeinschaften, die über ein geringes Guthaben verfügen bzw. bei denen eine Vorlage besteht, wird je nach Sanierungs- und Investitionsbedarf eine Rücklagenerhöhung erforderlich sein. Ihr Immobilienverwalter wird sich diesbezüglich in den kommenden Monaten an die Hausgemeinschaft wenden.

Derzeit besteht ein Rücklagenstand von € 124.644,18
(Plusbetrag = Guthaben; Minusbetrag = Vorlage)

Nach derzeitigem Stand werden im Jahr 2024 Rücklagenbeiträge von insgesamt € 24.985,80 eingehoben werden.



Bei jenen Hausgemeinschaften, die mit unseren ausgesandten Fragebögen für das Jahr 2024 bis jetzt größere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gemeldet haben, werden wir zeitnah nach vorheriger Terminvereinbarung mit den Hausvertrauenspersonen eine Besichtigung durchführen. Bei diesem Termin soll der Umfang der gewünschten Arbeiten besprochen und die notwendige Planung und Ausschreibung festgelegt werden.

Im Zuge der Objektsicherheitsprüfung im Sinne der ÖNORM B 1300 werden nicht nur die Schäden dokumentiert, sondern erfolgt auch eine grobe Schätzung der dafür - in den nächsten 10 Jahren - anfallenden Kosten. Im Sinne des § 20 Abs. 2 WEG dürfen wir daher hinsichtlich der in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten und somit die dafür erforderlichen Rücklagenbeiträge auf das Gutachten zur Objektsicherheitsprüfung im Sinne der ÖNORM B 1300 verweisen.

Durch die letzte Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz wurde ein Mindestrücklagenbeitrag von EUR 0,90/m²-Nutzfläche vorgeschrieben. Dieser Betrag darf nur in den im Gesetz ausdrücklich normierten Ausnahmefällen unterschritten werden.

Sofern

- der Ausnahmetatbestand der Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung vorliegt,
- seit dieser noch nicht mehr als 10 Jahre vergangen sind und
- in Folge dessen bei Ihrem Wohnhaus der gesetzliche Mindestrücklagenbeitrag von EUR 0,90/m²-Nutzfläche noch nicht eingehoben wird, so werden wir die Rücklageneinhebung im Rahmen eines Stufenplanes jährlich um EUR 0,07/m²-Nutzfläche erhöhen,

sodass mit Ablauf des 10. Jahres der gesetzlich normierte Mindestrücklagenbetrag zur Vorschreibung gelangt. Wir weisen bereits an dieser Stelle darauf hin, dass dieser Mindestrücklagenbeitrag gesetzlich wertgesichert ist. Aus diesem Grund werden wir im Sinne des § 31 Abs. 5 WEG 2002 auch den Betrag von EUR 0,07/m²-Nutzfläche wertsichern, sodass bei der stufenweisen Anpassung auf den dann gesetzlich geltenden Mindestrücklagenbeitrag kein zu großer Sprung entsteht.

● **Betriebskosten netto**

Auf der Grundlage der derzeitigen Akontozahlungen zuzüglich einer Erhöhung von 10% sind für Ihr Wohnhaus insgesamt € 47.660,64

an Betriebskosten für 2024 zu erwarten.

In den geschätzten Kosten sind Erhöhungen nur soweit berücksichtigt, als sie uns derzeit bereits bekannt sind bzw. regelmäßige jährliche Steigerungen erfahrungsgemäß zu erwarten sind. Verbrauchsschwankungen sowie unvorhersehbare Ausgaben können darin nicht erfasst werden.

Die Vorauszahlungen für die im nächsten Jahr zu erwartenden Aufwendungen werden mit April 2024 nach den im Jahr 2023 angefallenen Kosten angepasst.

- **Verwaltungskosten netto**

Aufgrund der Bestimmungen der Entgelttrichtlinienverordnung in der derzeit geltenden Fassung werden für das Wohnhaus Verwaltungskosten von insgesamt

€ 13.267,20

eingehoben.

- **Eigentümerversammlungen**

Wir haben unseren Fragebogen für das Jahr 2024, welcher an alle Hausvertrauenspersonen unserer Wohnhäuser mittels Schreiben vom November 2023 erging, wieder so gestaltet, dass unabhängig von eventuell gewünschten Reparatur- u. Sanierungsmaßnahmen auch der Wunsch einer Hausversammlung zu den seitens der Hausgemeinschaft vorgeschlagenen Themen bekannt gegeben werden kann.

- **Winterdienst**

Wie dies in der allen Bewohnern übergebenen Hausordnung ohnehin enthalten ist, sind bei Schnee und Glätteis die Gehsteige und Wegflächen gemäß § 93 der Straßenverkehrsordnung in der derzeit geltenden Fassung in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr von Schnee zu säubern und entsprechend mit Splitt oder bei besonderer Gefahr mit Salz zu streuen. Da durch häufiges Salzstreuen Bauteile angegriffen werden, sollte die Salzstreuung nur in Ausnahmefällen erfolgen. Bei der Bildung von Dachlawinen sind Warnstangen aufzustellen und es ist in Absprache mit Ihrem Immobilienverwalter auch eine Räumung des Daches von Schnee zu veranlassen.

- **Information für die Mitglieder unserer Genossenschaft**

Die Einladung zur nächsten Generalversammlung im Jahr 2024 wird über eine Veröffentlichung in der Grazer Zeitung - Amtsblatt für die Steiermark erfolgen. Sollten Sie eine persönlich zugestellte Einladung per E-Mail oder per Post wünschen, so dürfen wir um Ihre schriftliche Bekanntgabe ersuchen.

Darüber hinaus wird der Geschäftsbericht 2023 ab August 2024 in unserer Geschäftsstelle in 8786 Rottenmann, Weststrandsiedlung 312, aufliegen. Sollten Sie eine persönliche Zustellung des Geschäftsberichtes 2023 per E-Mail oder per Post wünschen, so dürfen wir auch in diesem Fall um Ihre schriftliche Rückmeldung bitten.

Bei dieser Gelegenheit bedanken wir uns sehr herzlich für die bisherige Zusammenarbeit und wünschen Ihnen ein gesegnetes Weihnachtsfest aber vor allem viel Gesundheit im Jahr 2024 und verbleiben

mit vorzüglicher Hochachtung

Rottenmann



Energieausweis für Wohngebäude

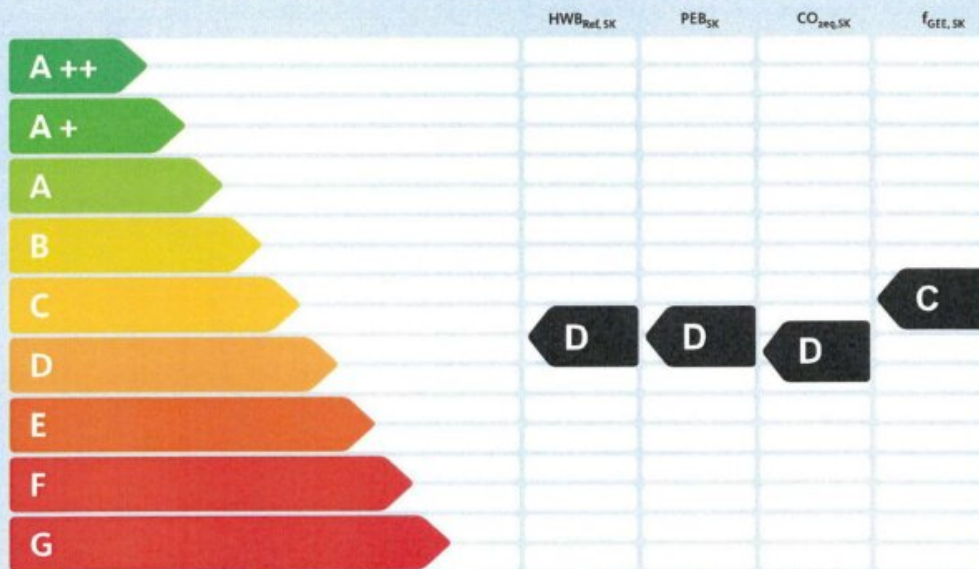
OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



| | | | |
|--------------------|---|---------------------------|---------|
| BEZEICHNUNG | Zeltweg 1, Eingang II, 10-FH | Umsetzungsstand | Planung |
| Gebäude(-teil) | Energieausweis (Mehrfamilienhäuser) | Baujahr | 1964 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | 2006 |
| Straße | Fleischergasse 14 | Katastralgemeinde | Zeltweg |
| PLZ/Ort | 8740 Zeltweg | KG-Nr. | 65038 |
| Grundstücksnr. | 149/12 | Seehöhe | 665 m |

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushaltes.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{erw}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nerw}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAU- UND
WIRTSCHAFTSINFORMATIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



Rottenmanner
Wohnen & mehr

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|---|------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 689,2 m ² | Heiztage | 365 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 551,4 m ² | Heizgradtage | 3958 Kd | Solarthermie | - m ² |
| Brutto-Volumen (V _B) | 1.934,6 m ³ | Klimaregion | ZA | Photovoltaik | - kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 923,5 m ² | Norm-Außentemperatur | -16,2 °C | Stromspeicher | - kWh |
| Kompaktheit (A/V) | 0,48 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | Strom direkt |
| charakteristische Länge (l _c) | 2,09 m | mittlerer U-Wert | 0,670 W/m ² K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-BGF | - m ² | LEK-Wert | 49,47 | RH-WB-System (primär) | Gasraumheizung |
| Teil-BF | - m ² | Bauweise | schwere | RH-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-V _B | - m ³ | | | | |

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| | | Ergebnisse | |
|-------------------------------|-------------------------|------------|----------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{Ref,SK} = | 74,3 | kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | HWB _{SK} = | 74,3 | kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | EEB _{SK} = | 142,5 | kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE,SK} = | 1,27 | |
| Erneuerbarer Anteil | | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | Q _{H,Ref,SK} = | 70.813 kWh/a | HWB _{Ref,SK} = | 102,7 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | Q _{H,SK} = | 61.580 kWh/a | HWB _{SK} = | 89,3 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | Q _{WW} = | 7.044 kWh/a | WWWB = | 10,2 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | Q _{H,Ref,SK} = | 108.104 kWh/a | HEB _{SK} = | 156,9 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | | e _{AWZ,WW} = | 2,58 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | | e _{AWZ,RH} = | 1,27 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | | e _{AWZ,H} = | 1,39 |
| Haushaltsstrombedarf | Q _{H,HSB} = | 15.698 kWh/a | HHSB = | 22,8 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | Q _{EEB,SK} = | 123.802 kWh/a | EEB _{SK} = | 179,6 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | Q _{PEB,SK} = | 154.121 kWh/a | PEB _{SK} = | 223,6 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q _{PEB,n.ern.,SK} = | 133.474 kWh/a | PEB _{n.ern.,SK} = | 193,7 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | Q _{PEB,ern.,SK} = | 20.647 kWh/a | PEB _{ern.,SK} = | 30,0 kWh/m ² a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen | Q _{CO2eq,SK} = | 29.902 kg/a | CO _{2eq,SK} = | 43,4 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | | f _{GEE,SK} = | 1,34 |
| Photovoltaik-Export | Q _{PVE,SK} = | 0 kWh/a | PVE _{EXPORT,SK} = | 0,0 kWh/m ² a |

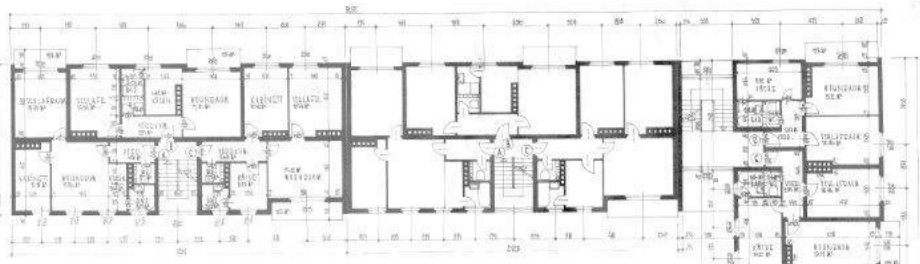
ERSTELLT

| | |
|-------------------|--------------|
| GWR-Zahl | 23.124878.01 |
| Ausstellungsdatum | 20.04.2023 |
| Gültigkeitsdatum | 19.04.2033 |
| Geschäftszahl | 351 01 |

ErstellerIn Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnütz
Unterschrift Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft
gemeinnützige eGmbH

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

| | | | |
|--|------------------|-----------------|------------------|
| PLANUNGSGEBIET: BÜHNENSTADT ING. FRIEDRICH W. BOONER ARCHITECTENBÜRO: BOONER & CO. | | | |
| PROJEKTNAME: 95 - FAMILIENWOHNHAUS IN ZELTINGER EINGELIEFERPLAN | | | |
| PLAN-NR.: 13.04/2 | DATUM: 10.5.1982 | PLANSTAB: 1:100 | BLATT-NR.: 1-100 |
| PROJEKT: 614-UND 615-STIEGLINGSWENNER- SCHULE ZOTTENWERN | | | |
| VERMESSUNG: GCSCHLOSSGRUNDRISS - OSTANSICHT | | | |
| ARCHIT. VERMESSUNG: 1982/83 | | | |



SCHLOSSGRUNDRISS



OSTANSICHT

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in der idyllischen Stadt Zeltweg in der wunderschönen Steiermark! Diese gemütliche Erdgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine tolle Raumaufteilung und ein komfortables Wohngefühl.

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 62m² erstrecken sich zwei helle und freundliche Zimmer, die genügend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse bieten. Der Kunststoffboden verleiht der Wohnung ein modernes und ansprechendes Ambiente und ist zudem pflegeleicht und robust. Die Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine warme Atmosphäre in jedem Raum.

Die offene Einbauküche im Wohn-Essbereich ist nicht nur ein Hingucker, sondern auch funktional ausgestattet mit Elektrogeräten, die Ihnen das Zubereiten Ihrer Lieblings Speisen erleichtern werden. Das Bad ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Dusche. Die Dieswand wurde im Oktober 2024 erneuert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines Boilers. Ein WC befindet sich in der Wohnung separat.

Die Wohnung hat einen zufriedenen Mieter gefunden und bietet dementsprechend Interesse für Anleger. Der Mietvertrag ist auf 3 Jahre befristet abgeschlossen und endet ohne dass es einer Kündigung bedarf am 31.10.2027.

Ein Bus und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Aber auch die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Wohnung zu einem idealen Wohnort. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt, eine Apotheke, eine Schule und einen Kindergarten, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, die Ihnen eine große Auswahl an Produkten bieten.

Zeltweg, eine lebendige Stadt mit einer reichen Geschichte und einer atemberaubenden Landschaft, bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität. Hier können Sie nicht nur die Nähe zur Natur genießen, sondern auch die Vorzüge einer modernen Infrastruktur.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Anlegerwohnung in Zeltweg und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://realbuero-knidl.service.immo/registrieren/de) - <https://realbuero-knidl.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap