

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon/Loggia in +++ Zeltweg +++



**Objektnummer: 6349/1367**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fleischergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8740 Zeltweg
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	69,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	64.900,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	972,87 €
Betriebskosten:	141,19 €
USt.:	14,12 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Monatsvorschreibung inkl. Betriebskosten und Rücklage. Strom und Gas extra.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

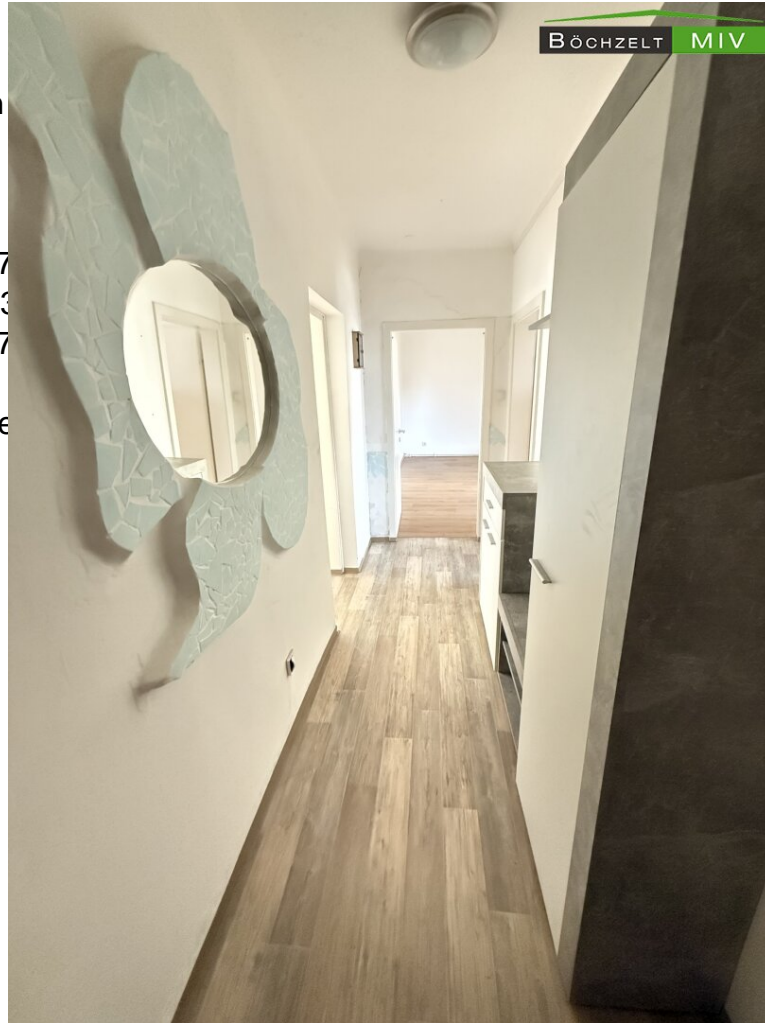


**Tobias Weigl**

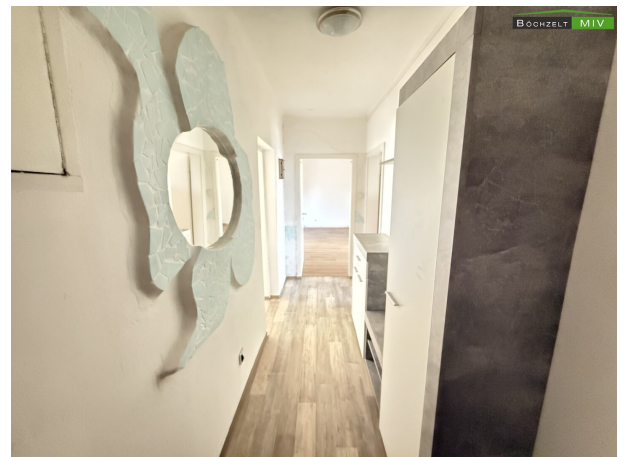
Böchzelt Immobilien  
Kapuzinerplatz 5  
8720 Knittelfeld

T +43 3512 82 237 7  
H +43 660 474 05 73  
F +43 3512 82 237 7

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





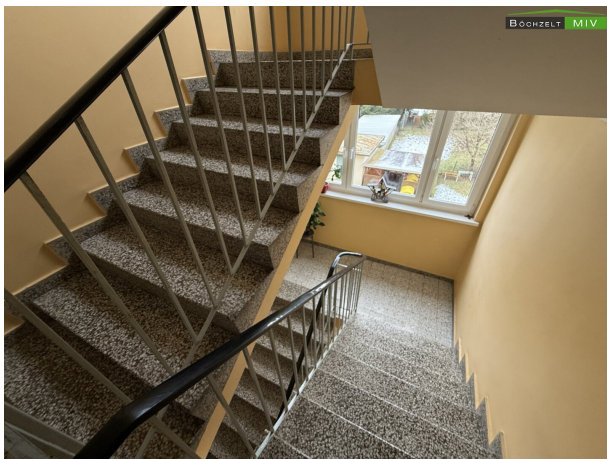




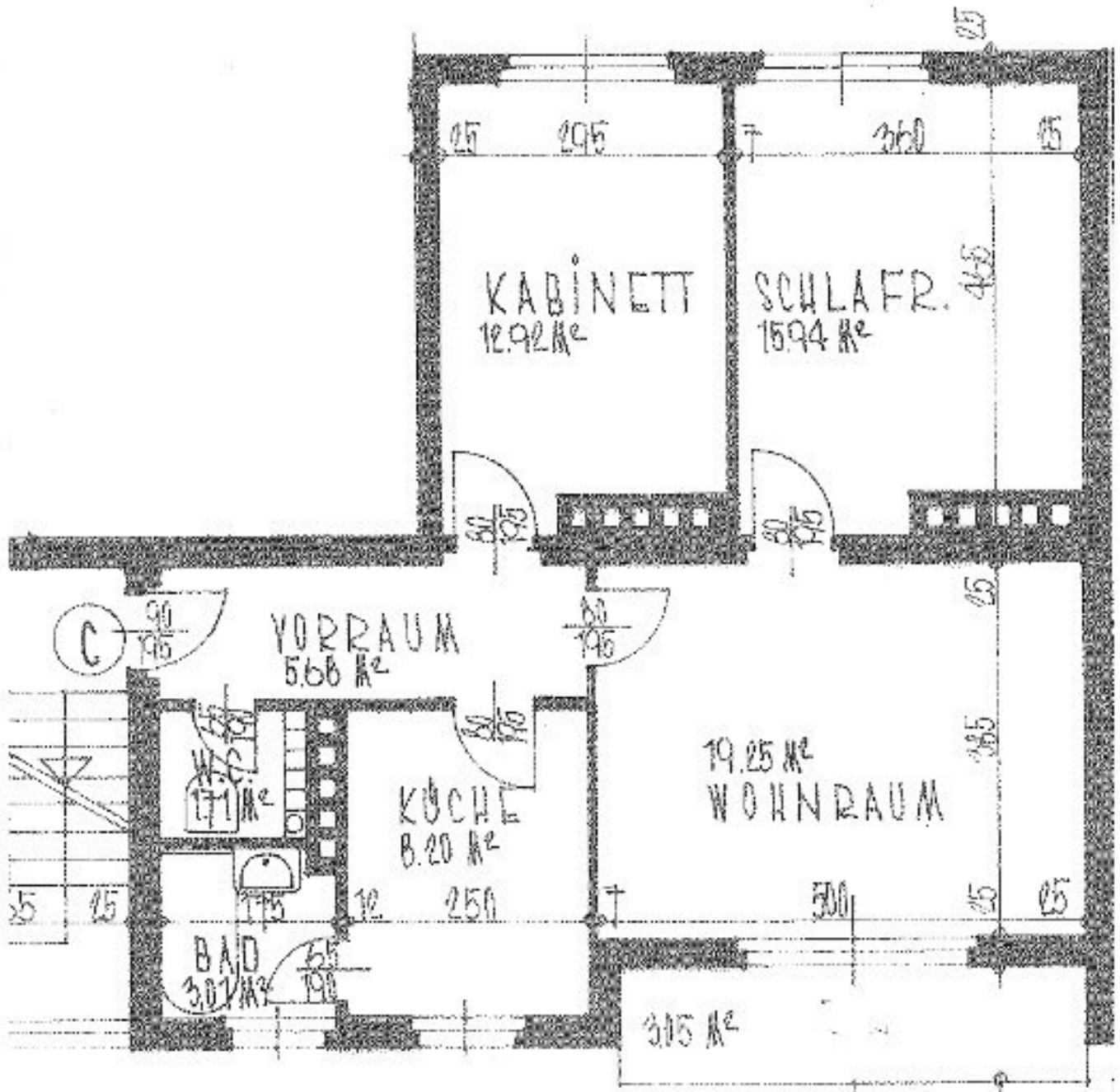




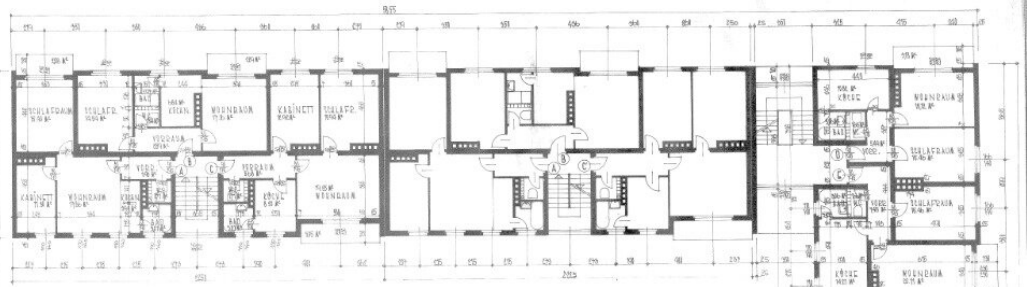




**BÖCHZELT MIV**



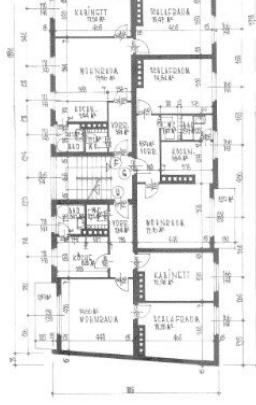
PLANUNGSDIREKTOR - BAUMEISTER <b>ING. FRIEDRICH BOONER</b> NEUBAUSTRASSE 10, 1020 WIEN			
BAUPROJEKT: <b>15 - FAMILIENWOHNHAUS IN ZELTZING, EINGETRACHTET</b>			
PLAN-NR. 15/04/2	DATUM 19. 5. 1966.	ZEICHNUNG TP.	MASSTAB 1:100
AUFTRAG: <b>SCHEINN. BAU- UND NIEDERUNGSGENOSSENSCHAFT ZOTTENMANN</b>			
GRUPPE:			
BESCHREIBUNG: <b>GESCHOSSGRUNDRISS - OSTANSICHT</b>			
ANMERKUNGEN:			
ANDERUNG OSTANSICHT FRANZ FENSTER IM 2. u. 3. OG, DRÜCKKAMMERN UND WASSER- u. ABWASSERLEITUNGSANLAGE			
DATUM:			
PROJEKT:			
AUSGEFÜHRT:			



GESCHOßGRUNDRIß



OSTANSICHT



Rechnungsnummer: M/0000111 00 2024 1

UID-Nummer: ATU56299767

Diese Rechnung gilt ab **01.12.2024** als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Vorschreibung gültig ab 01.12.2024

Rottenmann, 20.12.2024

Eigentumswohnung Fleischergasse 12/12, 8740 Zeltweg

Sehr geehrter  
anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	Basis für Umsatzsteuer			Gesamt
		0 %	10 %	20 %	
Betriebskostenvorauszahlung			111,37		111,37
Verwaltungskosten			29,82		29,82
Rücklage gem. §31 WEG 2002		72,59			72,59
Nettovorschreibung		72,59	141,19	0,00	213,78
USt Vorschreibung			14,12		14,12
<b>Gesamtvorschreibung</b>	monatlich		EUR		<b>227,90</b>

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

# Energieausweis für Wohngebäude

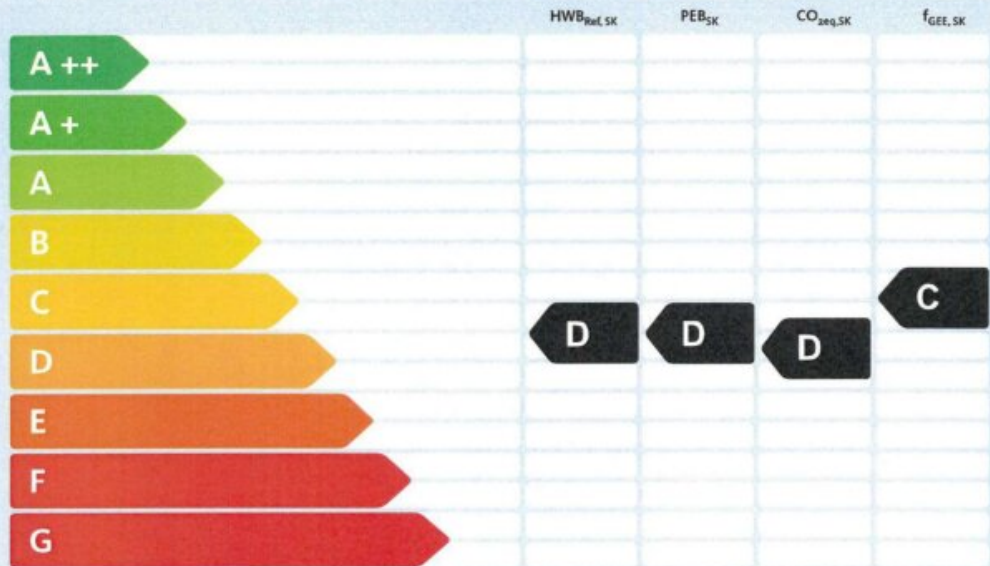
OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	Zeltweg 1, Eingang III, 15-FH	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
<b>Gebäude(-teil)</b>	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	<b>Baujahr</b>	1964
<b>Nutzungsprofil</b>	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	2006
<b>Straße</b>	Fleischergasse 12	<b>Katastralgemeinde</b>	Zeltweg
<b>PLZ/Ort</b>	8740 Zeltweg	<b>KG-Nr.</b>	65038
<b>Grundstücksnr.</b>	149/11	<b>Seehöhe</b>	665 m

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



**HWB<sub>Ref</sub>:** 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 Haushalts.

**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<sub>GEt</sub>:** 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.059,7 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	847,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3958 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2.974,6 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.412,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-16,2 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,47 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom direkt
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	2,11 m	mittlerer U-Wert	0,670 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK-Wert	49,11	RH-WB-System (primär)	Gasraumheizung
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	74,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	74,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	142,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEL,RK</sub> =	1,30	
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	108.338 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	102,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> =	94.674 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	89,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> =	10.830 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,RRef,SK</sub> =	165.872 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	156,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	2,55
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,28
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,39
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H,HSB</sub> =	24.136 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	190.008 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	179,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	236.425 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	223,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>nem</sub>,SK</sub> =	204.871 kWh/a	PEB <sub>nem,SK</sub> =	193,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ern</sub>,SK</sub> =	31.555 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> =	29,8 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	45.897 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	43,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,36
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

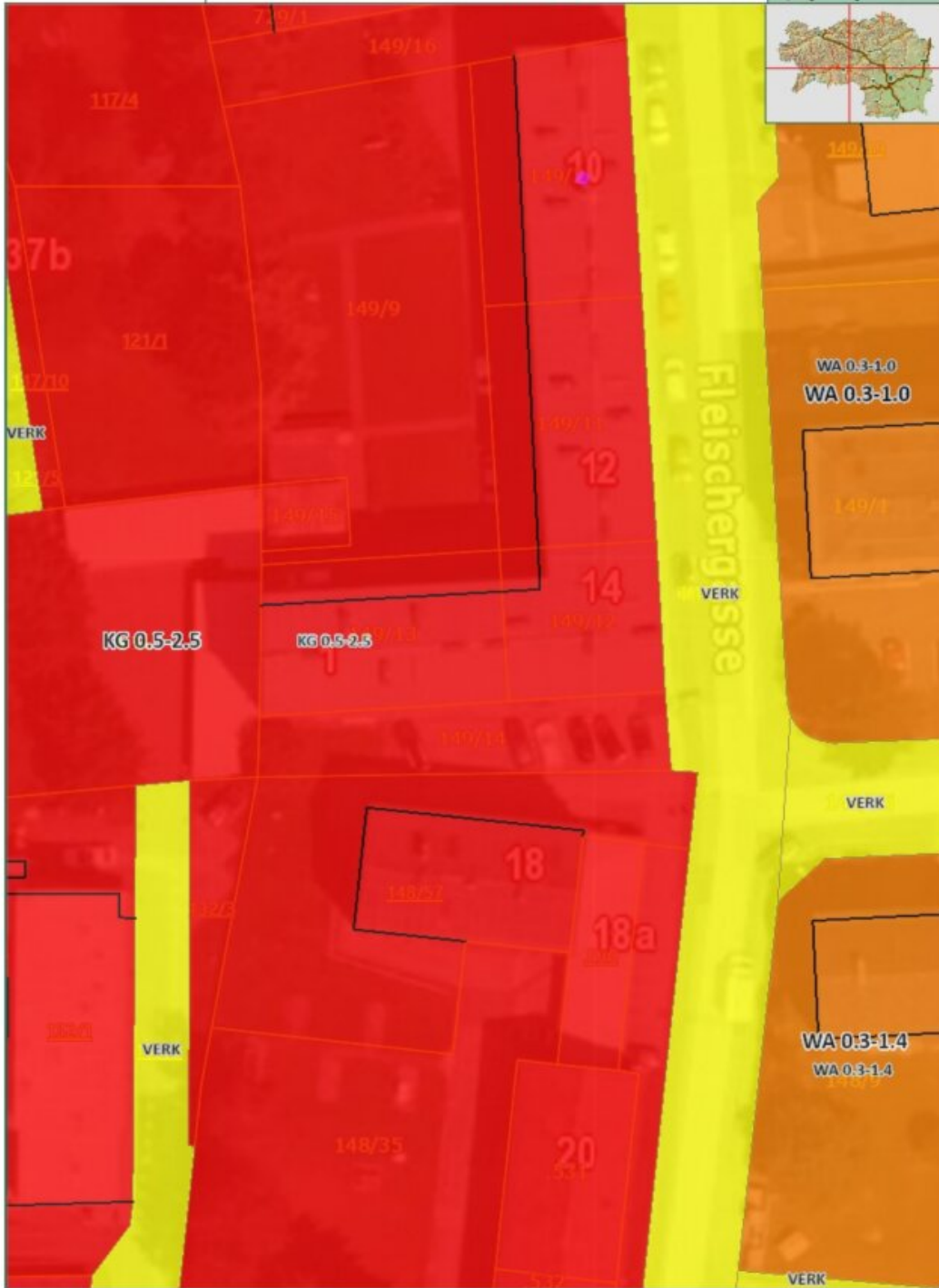
GWR-Zahl	23.124879.01
Ausstellungsdatum	20.04.2023
Gültigkeitsdatum	19.04.2033
Geschäftszahl	351 01

ErstellerIn Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützig

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.







## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine gut geschnittene **Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss** mit ca. **66,71 m<sup>2</sup>** in toller Lage in **Zeltweg mit Balkon**. Die Wohnung ist ideal für **Paare oder kleine Familien geeignet** und beeindruckt nicht nur durch eine ausgezeichnete Lage, sondern auch durch die tolle Raumaufteilung.

Die Wohnung im 3. Obergeschoss teilt sich wie folgt auf: Vorraum, **Badezimmer** mit Dusche, WC, **möblierter Küche**, **Wohnzimmer** mit **Kaminanschluss**, **Schlafzimmer**, **Kinderzimmer**, sowie dem **Balkon**. Der Wohnung ist auch ein **Kellerabteil** zugewiesen. **Allgemeine Parkplätze** befinden sich auf der Liegenschaft. **Sämtliche** auf den Fotos sichtbare **Möbel** sind im Preis inkludiert.

Die **Wohnhausanlage** wurde ca. **1964 errichtet**, die Wohnung selbst kann mit einigen Handgriffen zu einem gemütlichen Zuhause für Sie und Ihre Familie verwandelt werden. Sämtliche Fenster sind 2-fach-verglaste Kunststofffenster. Die Fenster im Schlaf- und Kinderzimmer verfügen außenliegend über einen Sonnenschutz.

Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt über eine **eigene Gasterme**. Im **Wohnzimmer** besteht allerdings auch die Möglichkeit einen Ofen beim bestehenden **Kaminanschluss** zu installieren. Die **monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung** beläuft sich auf derzeit **227,90 € inkl. Betriebs-, Verwaltungskosten und Rücklage**. Die **Instandhaltungsrücklage** für die Gesamtliegenschaft weist **per Dezember 2024** ein **Guthaben** von ca. **144.943,40 €** auf. Derzeit ist die Beschlussfassung für eine mögliche Heizungsumstellung in Ausarbeitung, sollte dafür keine Mehrheit gefunden werden, ist die **Kaminsanierung** des Objektes **geplant**, die Kosten dafür können aktuell aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden (Kaminsanierung). Weitere Erhaltungsarbeiten, sowie allfällige Sanierungen werden im Rahmen einer Begehung mit Hausvertrauenspersonen 2025 seitens der Hausverwaltung besprochen, für eine etwaige Fassadensanierung liegt derzeit ein negativer Beschluss vor.

### Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **3-Zimmer-Wohnung im 3. OG**
- ca. **66,36 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- Loggia bzw. **Balkon** mit ca. **3,05 m<sup>2</sup>**
- **allgemeine Parkplätze** bei der Liegenschaft

- **begehrte Lage** in Zeltweg
- Kaufpreis: **64.900 €** zzgl. Möbelablöse
- **kurzfristige Verfügbarkeit**

**ACHTUNG:** Ab 01.04.2024 **entfällt** die **Grundbucheintragungsgebühr** in Höhe von **1,1%** sowie die **Pfandrechtseintragungsgebühr** in Höhe von **1,2%** bei Erwerb von Wohnraum, der als **Hauptwohnsitz** genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

*Wir haben Ihr Interesse an dieser Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und zögern Sie nicht einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne können Sie Herrn Weigl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!*

*Hinweis: Bei der dargestellten Einrichtung handelt es sich teilweise um KI generierte Möbel die nicht Teil der Liegenschaft sind und nur zur Veranschaulichung dienen!*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap