



Charmante Wohnung mit großem Garten - kernsaniert & zentral gelegen

Diese attraktive Erdgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit großzügigem Außenbereich. Auf rund 50 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertigen Materialien und viel Tageslicht dank Südwest-Ausrichtung. Die Wohnung wurde im Zeitraum 2022–2024 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die moderne Küche, elegante Parkett- und Fliesenböden sowie das neu gestaltete Bad und WC sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der ca. 120 m² große Eigengarten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – vom Entspannen bis zum urbanen Gärtnern.

OBJEKTDATEN

ObjektNr.:
KAUF0061

REGION

Kirchbach

Objektart: ETW
Wohnfläche: 50 m²
Grundfläche: 120 m²
Zimmer: 2
getrennt: Ja
Ausrichtung: Süd-Westen
Bauwerk: Neubau
Baujahr: 1991
Renoviert: Ja
Bauart: Massiv
Gesch.: EG
Zustand: sehr gut
Infrastruktur: Hervorragend
Extras: -

Zubehör: Keller, Terrasse, Garten
Fenster: Kunststoff
Türen: Holz
Böden: Parkett, Fliesen
Heizung: Schwedenofen, Infrarot
Bad: Dusche, WM-Anschluss, WC Extra
Küche: Komplett
Möbel: Unmöbliert
Parkplatz: Carport
Zufahrt: Öffentlich
TV/Telefon: Telefon

ENERGIEAUSWEIS: in Arbeit

KAUFPREIS EUR 135.000.-

Bezug: ab sofort

Maklerprovision: laut Maklerverordnung zuzügl. gesetzl. MwSt.

Alle Daten stammen vom Eigentümer und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle Preisangaben verstehen sich exkl. Nebenkosten und exkl. Maklerhonorar.

Charmante Erdgeschosswohnung mit großem Garten - saniert & zentral gelegen

Diese **hochwertig sanierte Erdgeschosswohnung** überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Außenbereich und zentraler Lage.

Auf rund **50 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit **moderner Küche**, stilvollen **Parkett- und Fliesenböden** sowie einer angenehmen **Südwest-Ausrichtung**, die für helle, sonnige Räume sorgt.

Ein echtes Highlight ist der **ca. 120 m² große Eigengarten** – ideal für entspannte Stunden im Freien, Gartenliebhaber oder als geschützter Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Beheizung erfolgt effizient und wohnlich über einen **modernen Holzofen** in Kombination mit **Infrarot-Heizpanelen**, was sowohl Behaglichkeit als auch Flexibilität garantiert.

Im Zuge der **Kernsanierung von 2022 bis 2024** wurden unter anderem:

- **Bad und WC vollständig erneuert**
- **Neue Fenster inklusive neuer Balkontür** eingebaut
- sämtliche Oberflächen und technische Komponenten modernisiert

Das Gebäude stammt aus dem **Baujahr 1991**, präsentiert sich jedoch dank der umfassenden Sanierung in einem **zeitgemäßen und gepflegten Zustand**.

Eckdaten im Überblick:

- Erdgeschosswohnung
- Wohnfläche: ca. **50 m²**
- Gartenfläche: ca. **120 m²**
- Südwest-Ausrichtung
- Moderne Küche
- Parkett- & Fliesenböden
- Holzofen & Infrarotheizung
- Bad & WC neu
- Neue Fenster & Balkontür
- Kernsanierung 2022–2024
- Zentrale Lage

Diese Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Paare oder Anleger**, die Wert auf Qualität, Gartenfläche und eine ausgezeichnete Lage legen.

Im Auftrag des Eigentümers:



Objektverwalter: ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH | Moserhofgasse 14 | 8010 Graz

Bearbeiter: verwaltungsteam790
Telefonnr.: +43 316 8055-790
E-Mail: verwaltungsteam790@oewg.at
Bank: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN: AT35 2081 5016 0010 2485
BIC: STSPAT2GXXX
Kontoinhaber: WEG KIRCHBACH NR. 195, KIRCHBA

Vorschreibung per 01.07.2025 aufgrund Betriebskostenabrechnung 2024

Planungszeitraum: 01.07.25 bis 30.06.26 (=365 Tage)

Datum: 3. Juni 2025
Rechnungsnr.: WP25-071581

Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	geplante Kosten	Netto	USt. %	Brutto
0002 01 Wohnung				
Instandhaltung	869,32	72,44	0,00 0	72,44 EUR
Verwaltungskosten	225,97	18,83	1,88 10	20,71 EUR
Betriebskosten	666,58	55,55	5,56 10	61,11 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	41,49	3,46	0,35 10	3,81 EUR
Gesamt Betrag 0002/01	1 803,36	150,28	7,79	158,07 EUR

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 158,07 EUR ist bis zum 5. jeden Monats im Voraus auf das oben angeführte Bankkonto zu entrichten.

Wichtig: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag geben Sie bitte die oben angeführte Vertragsnummer als Zahlungsreferenz an.

Mit freundlichen Grüßen

ÖWG Wohnbau



Im Auftrag des Eigentümers:



Objektverwalter: ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH | Moserhofgasse 14 | 8010
Graz

Bearbeiter verwaltungsteam790
Telefonnr. +43 316 8055-790
E-Mail verwaltungsteam790@oewg.at
Bank Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN AT58 2081 5000 4412 5847
BIC STSPAT2GXXX
Kontoinhaber MEG KIRCHBACH 183+195+241+242_

Vorschreibung per 01.07.2025 aufgrund Betriebskostenabrechnung 2024

Planungszeitraum: 01.07.25 bis 31.12.25 (=184 Tage)

Datum 3. Juni 2025

Rechnungsnr. WP25-069672

Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	geplante Kosten	Netto	USt. %	Brutto
6103 01 Einzelgarage				
Verwaltungskosten	10,74	1,79	0,36 20	2,15 EUR
Betriebskosten	5,80	0,97	0,19 20	1,16 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	1,38	0,23	0,05 20	0,28 EUR
Gesamt Betrag 6103/01	17,92	2,99	0,60	3,59 EUR

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 3,59 EUR ist bis zum 5. jeden Monats im Voraus auf das oben angeführte Bankkonto zu entrichten.

Wichtig: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag geben Sie bitte die oben angeführte Vertragsnummer als Zahlungsreferenz an.

Mit freundlichen Grüßen

ÖWG Wohnbau



Instandhaltung

EVB-Abrechnung / Instandhaltung

Beschreibung	Bewegung	Saldo	Summen
Guthaben (-) / Rückstand (+) per 01.01.24			-42 708,37
Ausgaben			
Zinsen Instandhaltung Haben	-788,05		
Kapitalertragsteuer	197,02		
IH - Dachdecker/Spengler/Schwarzdecker	891,77		
IH - Elektroinstallation	-10,22		
IH - Heizung/Lüftung/Sanitär	103,01		
IH - Kanal	887,75		
IH - Sonstige Ausgaben	72,00		
IH - Versicherungsschaden	2 368,82		
Sonstige Erträge Versicherungsvergütung nicht steuerbar	-2 581,74		
Umsatzsteuer	173,16		
Summe Ausgaben		1 313,52	
Einnahmen			
Instandhaltungsbeitrag Wohnung 0 % USt	-11 946,68		
Summe Einnahmen		-11 946,68	
Summe Bewegung			-10 633,16
Guthaben (-) / Rückstand (+) per 31.12.24			-53 341,53

Das Guthaben per 31.12.24 beträgt 53 341,53 EUR.