



Sonne. Stil. Stadtleben. - Moderne 2 Zimmer Wohnung

Diese moderne Wohnung vereint genau das, was heute wirklich zählt: hochwertige Bauqualität, intelligente Ausstattung und einen Außenbereich, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft.

Auf 54,15 m² Wohnnutzfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit klaren Linien. Das Herzstück ist die beeindruckende 20,6 m² große Südwest-Terrasse – der perfekte Ort für lange Sommerabende, entspanntes Frühstück oder ein Glas Wein nach der Arbeit. Die im Jahr 2015 errichtete Wohnanlage bietet zeitgemäßen Komfort wie Lift, Tiefgaragenparkplatz sowie eine hochwertige massive Ziegelbauweise.

OBJEKTDATEN

ObjektNr.:
KAUF0063

REGION

Kalsdorf

Objektart:	ETW	Zubehör:	Keller, Lift, Terrasse
Wohnfläche:	54,15 m ²	Fenster:	Kunststoff
Grundfläche:	-	Türen:	Holz
Zimmer:	2	Böden:	Parkett, Fliesen
getrennt:	Ja	Heizung:	Fernwärme, Zentral
Ausrichtung:	Süd-Westen	Bad:	Dusche, WC Extra
Bauwerk:	Neubau	Küche:	Komplett
Baujahr:	2015	Möbel:	Unmöbliert
Renoviert:	Nein	Parkplatz:	Tiefgarage
Bauart:	Ziegelmassiv	Zufahrt:	Öffentlich
Gesch.:	1	TV/Telefon:	Kabel, Glasfaser
Zustand:	sehr gut		
Infrastruktur:	Alle wichtigen Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.		
Extras:	Kontrollierte Wohnraumlüftung		

ENERGIEAUSWEIS HWB 21,9 kWh/m²a fGEE 0,71

KAUFPREIS EUR 168.000.-

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.

Optimmo Immobilien GmbH

8042 Graz, St.-Peter-Gürtel 12a • 0316/48 11 99 - 22 • office@optimmo.at • www.optimmo.at

Sonne. Stil. Stadtleben. Moderne 2 Zimmer Wohnung

Diese moderne Wohnung vereint genau das, was heute wirklich zählt: hochwertige Bauqualität, intelligente Ausstattung und einen Außenbereich, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft.

Auf **54,15 m² Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit klaren Linien. Das Herzstück ist die beeindruckende **20,6 m² große Südwest-Terrasse** – der perfekte Ort für lange Sommerabende, entspanntes Frühstück oder ein Glas Wein nach der Arbeit.

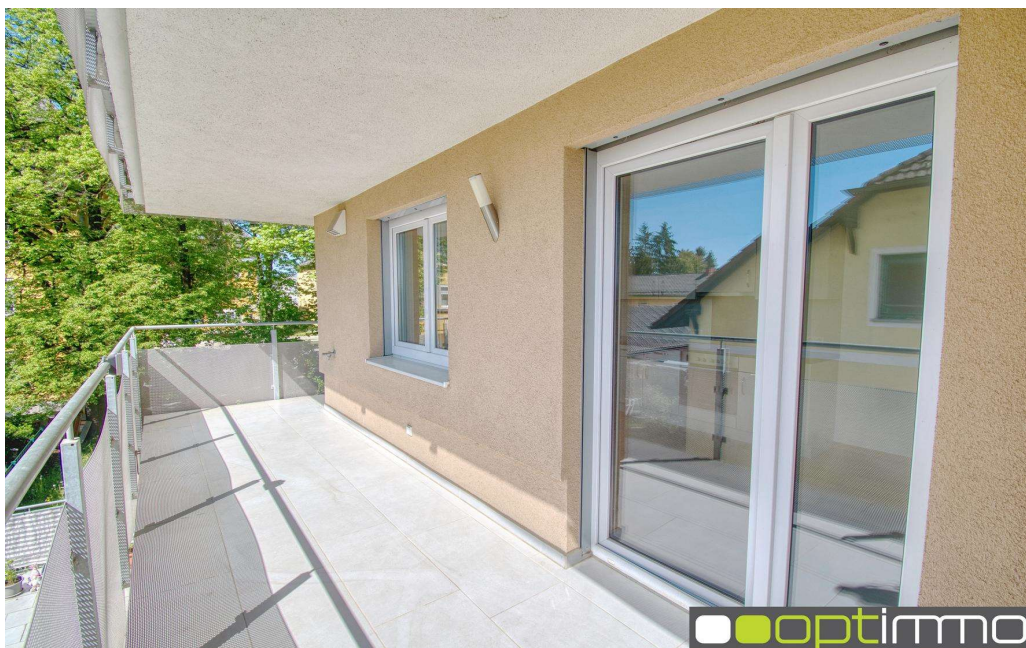
Die im Jahr **2015 errichtete Wohnanlage** bietet zeitgemäßen Komfort wie **Lift, Tiefgaragenparkplatz** sowie eine hochwertige massive Ziegelbauweise. Hochwertige Materialien und technische Raffinessen sorgen für ein Wohnklima auf hohem Niveau.

Was diese Wohnung besonders macht:

- ca. 54,15 m² Wohnnutzfläche
- ca. 20,6 m² Terrasse
- Südwestliche Ausrichtung
- Tiefgaragenparkplatz
- Lift vorhanden
- Baujahr 2015
- Ziegelmassivbauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Raffstores
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Glasfaseranschluss
- Hochwertiger Parkettboden
- Sehr gute zentrale Lage

Reduziert im Design. Großzügig im Gefühl. Zentral im Leben.

Diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität





A detailed floor plan of a residential unit. The unit's interior is outlined in red, while the terrace area is outlined in yellow. The plan includes a living area with a sofa and coffee table, a dining area with a table and chairs, a kitchen with a sink and stove, and a bathroom with a bathtub and toilet. A central hallway connects the rooms. A text box in the upper left corner provides area measurements.

TOP 4	54,15 m ²
Terrasse	20,60 m ²

Rechnung



Rechnung - Nr: 00594 0004 001 2026 1
 Rechnungsdatum: 23.12.2025
 UIDNr: ATU70229512
 Gültig ab: **01.01.2026** bis auf weiteres
 Ihre Kundennummer:
 Objekt:
 Objekt-Nr.: 594
 Bestandeinheit:
 Nutzungsart: Wohnung

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für:
 Rechnungslegung:

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	UST-Satz	Betrag
Bewirtschaftungskosten Allgem.	NFLO Objekt	54,20		10,00 % €	170,73
Heizkostenkonto	NFLO Objekt	54,20		20,00 % €	52,03
Akonto Warmwasser	NFLO Objekt	54,20		10,00 % €	22,22
Reparatur Rücklage	Nutzfläche	54,20		0,00 % €	82,98
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	82,98
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	192,95
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	52,03
Umsatzsteuer 10,00 %				€	19,30
Umsatzsteuer 20,00 %				€	10,41
Summe				€	357,67

Vorabinformation: Oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 357,67 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftsmandats (Mandatsreferenz: B2C23000005940004001N01 / CID: AT93LRH00000026586) zur jeweiligen Fälligkeit (5 . des Monats) eingezogen.

Rechnung



Rechnung - Nr: 00594 0104 001 2026 1
Rechnungsdatum: 23.12.2025
UIDNr: ATU70229512
Gültig ab: 01.01.2026 bis auf weiteres
Objekt:
Objekt-Nr.: 594
Bestandseinheit:
Ihre Kundennummer:
Nutzungsart: Tiefgarage

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für:
Rechnungslegung:

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	UST-Satz	Betrag
Bewirtschaftungskosten Tiefgarage	Tiefgarage	12,25		20,00 % €	2,70
Reparatur Rücklage	Nutzfläche	12,25		0,00 % €	18,75
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	18,75
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	2,70
Umsatzsteuer 20,00 %				€	0,54
Summe				€	21,99

Vorabinformation: Oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 21,99 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftsmandats (Mandatsreferenz: B2C23000005940104001N01 / CID: AT93LRH00000026586) zur jeweiligen Fälligkeit (5 . des Monats) eingezogen.

Bitte verwenden Sie für Überweisungen die Bankverbindung: IBAN AT17 3805 6160 0310 4866 und BIC RZSTAT2G056. Weiters dürfen wir Sie höflich ersuchen, im Feld "Zahlungsreferenz/Kunden-daten" den Vermerk 005940104001 anbringen zu lassen.

Es besteht auch die Möglichkeit, die laufenden Einzahlungen mittels Einziehungsauftrag zu leisten. Ihr Bankinstitut ist Ihnen bei der Erteilung eines Einziehungsauftrages behilflich.

Mit freundlichen Grüßen

Länderrealitäten Hammerl GmbH & Co KG

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

BEZEICHNUNG Wohnbau Kalsdorf

Gebäudeteil		Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 94	Katastralgemeinde	Kalsdorf
PLZ/Ort	8401 Kalsdorf bei Graz	KG-Nr.	62223
Grundstücksnr.	383/4	Seehöhe	326 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++				
A+				
A	A		A	A
B		B		
C				
D				
E				
F				
G				

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	872 m ²	Klimaregion	SSO	mittlerer U-Wert	0,25 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	698 m ²	Heiztage	172 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2.708 m ³	Heizgradtage	3543 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.471 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,54 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	19,7
charakteristische Länge	1,84 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima		Anforderung
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	
HWB	21,9 kWh/m ² a	19.557	22,4	42,1 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		11.144	12,8	
HTEB _{RH}		1.280	1,5	
HTEB _{ww}		18.499	21,2	
HTEB		22.648	26,0	
HEB		53.349	61,2	
HHSB		14.328	16,4	
EEB		67.676	77,6	103,1 kWh/m ² a erfüllt
PEB		131.931	151,2	
PEB _{n.ern.}		56.119	64,3	
PEB _{ern.}		75.811	86,9	
CO ₂		10.718 kg/a	12,3 kg/m ² a	
f _{GEE}			0,71	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekturbüro Karl Nibelungengasse 2 8010 Graz
Ausstellungsdatum	17.04.2015		
Gültigkeitsdatum	Planung		
Geschäftszahl	1507		

Architekt DI Wolfgang KARL
Nibelungengasse 2, 8010 Graz
mobil: 0676 78 32 362
tel/fax: 0316 83 52 54
mail: office@architekt-karl.at
staatlich befugter und beidseitig Zivildiplomierter Architekt



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