

4 Zimmer Familienwohnung mit Westbalkon und Parkplatz!

Diese liebevoll renovierte 4-Zimmer-Familienwohnung im 4. Stock bietet mit rund 93 m² Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss ausreichend Platz für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.

Dank der massiven Bauweise genießen Sie hier absolute Ruhe – von den Nachbarn ist nichts zu hören. Die große Fensterfront im Wohnzimmer sorgt für lichtdurchflutete Räume, während der Balkon mit Westausrichtung zur Nachmittags- und Abendsonne einlädt.

Der Blick ins Grüne und direkt in den Wald schafft eine wohltuende Atmosphäre. Aus der Küche genießen Sie zusätzlich den Ausblick Richtung Schöckl.

OBJEKTDATEN

ObjektNr.:
KAUF0059

REGION

Kalsdorf

Objektart: Wohnung
Wohnfläche: 93 m²
Grundfläche: -
Zimmer: 4
getrennt: Ja
Ausrichtung: Westen
Bauwerk: Neubau
Baujahr: 1977
Renoviert: 2018
Bauart: Massiv
Gesch.: 4
Zustand: sehr gut

Zubehör: Balkon, Lift, Keller
Fenster: Kunststoff
Türen: Holz
Böden: Fliesen, Vinyl
Heizung: Fernwärme,
Bad: Dusche, WC Extra

Küche: Komplette
Möbel: Unmöbliert
Parkplatz: zugewiesen
Zufahrt: Öffentlich
TV/Telefon: Kabel, Telefon

Infrastruktur: Alle wichtigen Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Extras: Kostenloser Glasfaseranschluss geplant

ENERGIEAUSWEIS: HWB 63,2 kWh/m²a fGEE 1,56

KAUFPREIS EUR 239.000.-

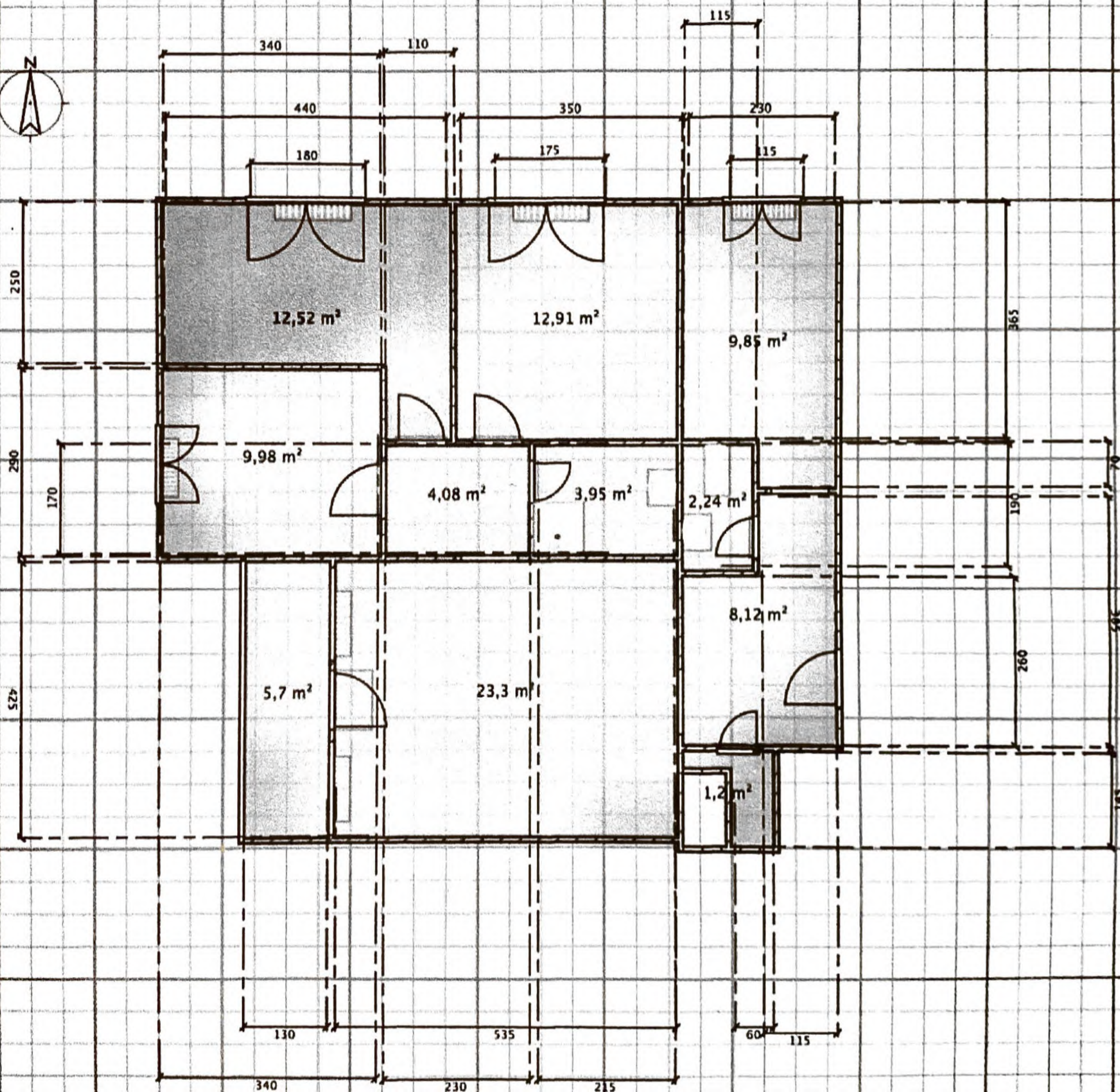
Bezug: ab sofort

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





**Millöckergasse 6
A-8401 Kalsdorf bei Graz**

Tel.Nr.: 03612 273 8201
Liezen, 23.06.2025

Vorschreibung gültig ab 01.07.2025
01 0067601 0016 05 E / BE

Nachstehend übermitteln wir Ihnen die Vorschreibungsbeträge, welche monatlich zu leisten sind. Diese gelten bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung. Für eventuelle Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

| | | | | | |
|------------------------------|---------------|------------------------|--------|--------|--------|
| Nutzwert/Anteile lt.Parifiz | 97,00 | Nutzfläche in m2 | 98,64 | | |
| | | Basis für Umsatzsteuer | | | |
| Entgeltkomponenten | Zinssatz in % | ohne | 10 % | 20 % | Gesamt |
| * Bawag PSK AG, 86240915415 | 3,600 | 11,27 | 0,00 | 0,00 | 11,27 |
| Instandhaltungsbeitrag | | 106,45 | 0,00 | 0,00 | 106,45 |
| Betriebskostenkonto | | 0,00 | 146,81 | 0,00 | 146,81 |
| Heizkostenkonto | | 0,00 | 0,00 | 150,87 | 150,87 |
| Verwaltungskostenpauschale | | 0,00 | 30,69 | 0,00 | 30,69 |
| Nettovorschreibung | | 117,72 | 177,50 | 150,87 | 446,09 |
| UST Vorschreibung | | | 17,75 | 30,17 | 47,92 |
| Gesamtorschreibung monatlich | | | EUR | | 494,01 |

Wir danken für die Einzahlung bis spätestens zum 5. des Monats. Falls Sie uns einen Abbuchungsauftrag erteilt haben, erfolgt die Abbuchung automatisch vom angegebenen Bankkonto. Sollte ein Dauerauftrag vorhanden sein, bitten wir um entsprechende Änderung. Unsere Bankverbindung: IBAN: AT30 2081 5000 0661 8003.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

| | | |
|--------------------|---------------------------------------|----------|
| BEZEICHNUNG | Energieausweis Bestandsgebäude | |
| Gebäude(-teil) | Wohnungen | |
| Nutzungsprofil | Geschoßwohnbauten | |
| Straße | Millöckergasse 6 | |
| PLZ/Ort | 8401 | Kalsdorf |
| Grundstücksnr. | 427 | |

| | |
|------------------------|----------|
| Umsetzungsstand | Bestand |
| Baujahr | 1977 |
| Letzte Veränderung | 2016 |
| Katastralgemeinde | Kalsdorf |
| KG-Nr. | 63240 |
| Seehöhe | 328 m |

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

| | HWB _{Ref,SK} | PEB _{SK} | CO _{2eq,SK} | f _{GEE,SK} |
|-------------|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| A ++ | | | | |
| A + | | | | |
| A | | | | |
| B | | | | |
| C | C | | | C |
| D | | D | D | |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |

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 Hilfsenergien.

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 Energieerträge und zusätzlich 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 Energieerträge 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 3.262,4 m ² | Heiztage | 253 d/a | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 2.610,0 m ² | Heizgradtage | 3732 Kd/a | Solarthermie | |
| Brutto-Volumen (V _B) | 9.722,1 m ³ | Klimaregion | S_SO | Photovoltaik | |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 3.187,2 m ² | Norm-Außentemperatur | -12,9 °C | Stromspeicher | |
| Kompaktheit (A/V) | 0,33 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | kombiniert mit RH |
| charakteristische Länge (l _c) | 3,05 m | mittlerer U-Wert | 0,77 W/m ² K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-BGF | | LEK _T -WERT | 46,00 | RH-WB-System (primär) | Fernwärme (unbekannt) |
| Teil-BF | | Bauweise | schwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-V _B | | | | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| | Ergebnisse |
|-------------------------------|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{Ref,RK} = 63,2 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | HWB _{RK} = 63,2 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | EEB _{RK} = 140,0 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE,RK} = 1,57 |
| Erneuerbarer Anteil | |

Nachweis über HEB

| Anforderungen |
|-----------------------------|
| HWB _{Ref,RK,zul} = |
| EEB _{RK,zul} = |
| f _{GEE,RK,zul} = |
| |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | Q _{h,Ref,SK} = 238.076 kWh/a | HWB _{Ref,SK} = 73,0 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | Q _{h,SK} = 238.076 kWh/a | HWB _{SK} = 73,0 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | Q _{tw} = 33.342 kWh/a | WWWB = 10,2 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | Q _{h,Ref,SK} = 414.853 kWh/a | HEB _{SK} = 127,2 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | e _{AWZ,WW} = 5,52 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | e _{AWZ,RH} = 0,97 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AWZ,H} = 1,53 |
| Haushaltsstrombedarf | Q _{HHSB} = 74.306 kWh/a | HHSB = 22,8 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | Q _{EEB,SK} = 489.158 kWh/a | EEB _{SK} = 149,9 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | Q _{PEB,SK} = 749.010 kWh/a | PEB _{SK} = 229,6 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q _{PEBn,em,SK} = 639.868 kWh/a | PEB _{n,em,SK} = 196,1 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | Q _{PEBem,SK} = 109.142 kWh/a | PEB _{em,SK} = 33,5 kWh/m ² a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen | Q _{CO2eq,SK} = 144.459 kg/a | CO _{2eq,SK} = 44,3 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE,SK} = 1,56 |
| Photovoltaik-Export | Q _{PVE,SK} = | PVE _{Export,SK} = |

ERSTELLT

| | |
|-------------------|--------------------|
| GWR-Zahl | |
| Ausstellungsdatum | 19.Mai 2021 |
| Gültigkeitsdatum | 19.Mai 2031 |
| Geschäftszahl | SGE Obj.Nr. 676 01 |

ErstellerIn

Unterschrift

SGE - Energie & Facility Management

