

Hell, Ruhig und mit bester Infrastruktur

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit viel Tageslicht und die bodentiefen Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Vom Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist, können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen.

Die Wohnung wurde 2020 renoviert und überzeugt mit einer hochwertigen Küche sowie modernisiertem Bad und WC. Der Parkettboden sorgt für eine warme, behagliche Stimmung und lässt sich hervorragend mit verschiedenen Wohnstilen kombinieren. Ein Abstellraum und ein Tiefgaragenplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

OBJEKTDATEN

ObjektNr.:
KAUF0056

REGION

Graz

Objektart: Eigentumswohnung
Wohnfläche: 74,25 m²
Grundfläche: -
Zimmer: 3
getrennt: Ja
Ausrichtung: Westen
Bauwerk: Neubau
Baujahr: 1999
Renoviert: Küche, Bad & Böden 2020
Bauart: Massiv
Gesch.: 3
Zustand: sehr gut

Zubehör: Keller, Lift, Balkon
Fenster: Kunststoff
Türen: Holz
Böden: Parkett, Fliesen
Heizung: Fernwärme
Bad: Wanne, Fenster, Boiler, WM-Anschluss, WC Extra

Küche: Komplette
Möbel: Unmöbliert
Parkplatz: Tiefgarage
Zufahrt: Öffentlich
TV/Telefon: Telefon

Infrastruktur: Alle wichtigen Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Extras: Insektenschutz bei allen Fenstern, elektrische Markise

ENERGIEAUSWEIS HWB 78,78 kWh/m²a fGEE 1,28

KAUFPREIS EUR 279.700.-

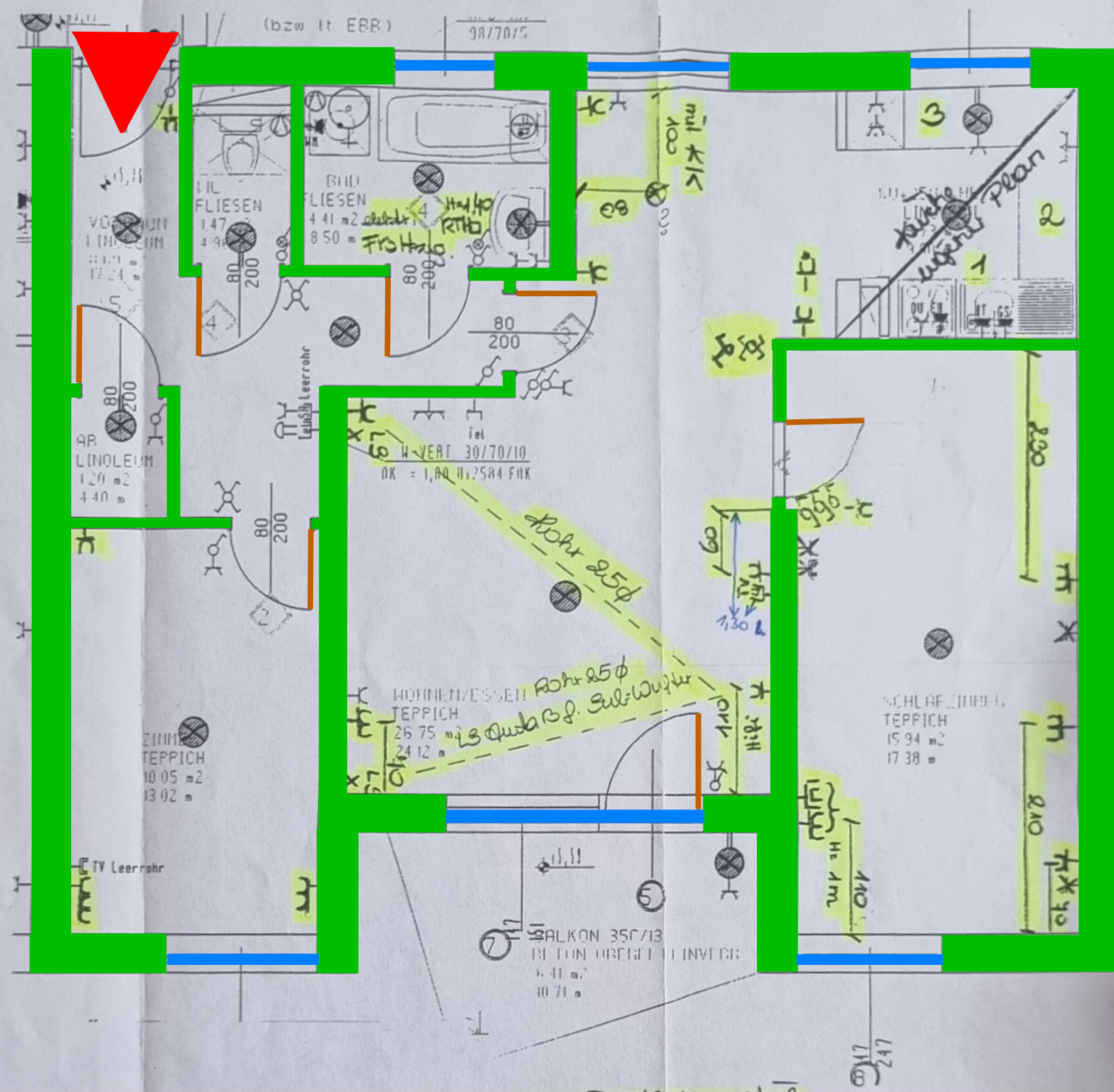
Bezug: ab Herbst / Winter 2025

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 Angebot 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



GWS Gemeinn. Alpenl. Ges. für Wohnbau u.Siedlungswesen mbH

Plüddemanngasse 107,8042 Graz, Telefon 0316/8054-FAX:811609
Sitz/FB-Gericht: Graz/Landes- a.Handelsgericht Graz Firmenbuchnummer 59120t, DVR-Nr. 00990023

VORSCHREIBUNG AB 01.02.2025

GWS Gemeinn. Alpenl. Ges. für Wohnbau u.Siedlungswesen mbH
Plüddemanngasse 107, 8042 Graz

Kunden-Nr.:
Best.art:
Benützungsbew.
UID-Nr.

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 74,25
Parifizierung 83,00000
BK-Schlüssel 1,81300
HK-Schlüssel 2,10219
VK-Schlüssel 1,00000
Garagen-Schlüssel 0,16300
LIFT Schl.2 1,813
IK-Schlüssel 1,97600

Wohnhausanlage:
im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Graz, am 12.02.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	UST-%
7 Instandhaltung	77,77	0,00
11 Verwaltungskosten	31,36	10,00
12 Betriebskosten	135,96	10,00
13 Heizung	105,11	20,00
17 Lift	36,82	10,00
16 BK-Garage	13,77	20,00
18 VK-Garage	2,82	20,00
Netto	403,61	
+ 10,00% USt von 204,14	20,41	
+ 20,00% USt von 121,70	24,34	
Vorschreibung monatlich	448,36	

Sehr geehrte

Wir werden uns erlauben, den Vorschreibungsbetrag unter der Creditor-ID: AT60ZZZ00000019808 und der Mandatsreferenz: 04820031324 abzubuchen.

Wir bitten Sie höflich, dafür zu sorgen, dass der Vorschreibungsbetrag innerhalb von 8 Tagen zur Einzahlung gelangt.

Diese Rechnung hat nur solange Gültigkeit, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert. Sie verliert weiters ihre Gültigkeit, wenn das Bestandverhältnis endet.

Info für: DAUERAUFTRAG - ÜBERWEISUNG - ONLINE-BANKING

Bitte ÜBERPRÜFEN SIE DIE EMPFÄNGER-BANKVERBINDUNG auf Ihre Richtigkeit, da das Bankhaus Krentschker & Co AG mit der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG fusioniert wurde.

Ihre Zahlungen wollen Sie bitte ausschließlich auf das Konto IBAN: AT022081520800948208 mit der BIC: STSPAT2GXXX überweisen.

BEZEICHNUNG	MFH		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1999
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Lend
PLZ/Ort	8020	Graz-Lend	KG-Nr. 63104
Grundstücksnr.		Seehöhe	356 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C	C	C	C	C
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 Hilfsenergie.

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

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 dem Endenergiebedarf und 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.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.600,44 m ²	charakteristische Länge	2,01 m	mittlerer U-Wert	0,682 W/m ² K
Bezugsfläche	1.280,35 m ²	Klimaregion	S/SO	LEK τ -Wert	51,00
Brutto-Volumen	4.824,69 m ³	Heiztage	219 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.398,57 m ²	Heizgradtage	3574 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Norm-Außentemperatur	-10,9 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	74,65 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	74,65 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	112,64 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,276
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	126.081 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	78,78 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	123.093 kWh/a	HWB _{SK}	76,91 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	20.445 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	162.402 kWh/a	HEB _{SK}	101,47 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,13
Haushaltsstrombedarf	26.287 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	188.689 kWh/a	EEB _{SK}	117,90 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	307.193 kWh/a	PEB _{SK}	191,94 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	257.255 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	160,74 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	49.937 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	31,20 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	54.125 kg/a	CO ₂ _{SK}	33,82 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,285
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	-- Harald Reichl
Ausstellungsdatum	12.02.2018	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	11.02.2028		

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 der hier angegebenen abweichen.

Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen.

Die am 20. März 2024 im Nationalrat beschlossene temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum, ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Der Kaufvertrag für die Liegenschaft / der Pfandbestellungsvertrag wurden nach dem 31. März 2024 geschlossen.
- Der Antrag auf Eintragung langt im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 1. Juli 2026 ein. Die Gebührenbefreiung gilt daher temporär für zwei Jahre.
- Für einen Antrag, der vor dem 1. Juli 2024 bei Grundbuchsgericht eingelangt ist, gilt die Befreiung nicht. Wenn daher eine Vormerkung des Eigentumsrechts vor dem 1. Juli 2024 einlangt, und die Rechtfertigung danach, dann ist nur die Rechtfertigung befreit. Dasselbe gilt für einen Antrag auf Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung: bei einem Einlangen vor dem 1. Juli 2024 ist die Gebühr nach Tarifpost 9 lit. b Z 5 GGG (0,6 Prozent) zu entrichten, wenn die Eintragung im angemerkten Rang nach dem 30. Juni 2024 erfolgt, so kann diese befreit sein.
- Die erworbene Wohnung oder das Grundstück, auf dem das Eigenheim errichtet werden soll, dient der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses, das durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden soll sowie durch eine Bestätigung, dass die bisherigen Wohnrechte aufgegeben wurden.
- Wird das Eigenheim erst errichtet, muss es innerhalb von drei Monaten ab Fertigstellung, längstens fünf Jahren ab Eintragung im Grundbuch bezogen werden, sonst fällt die Gebührenbefreiung wieder weg.
- Der pfandrechtlich gesicherte Kredit wurde zum Kauf des Eigenheims („Wohnstätte“) aufgenommen, oder zur Sanierung oder Errichtung des Eigenheims. Das ist durch eine Bankbestätigung nachzuweisen.
- Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. Wenn allerdings die Bemessungsgrundlage mehr als 2 Millionen Euro beträgt („Luxusimmobilie“), dann besteht keine Gebührenbefreiung.
- Das geförderte Eigenheim muss für fünf Jahre bezogen werden; wird es vorher verkauft oder als Hauptwohnsitz aufgegeben, wird die Gebühr nacherhoben.