



## Charmante Wohnung mit großem Garten - kernsaniert & zentral gelegen

Diese attraktive Erdgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit großzügigem Außenbereich. Auf rund 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Eigengarten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – vom Entspannen bis zum urbanen Gärtnern.

### OBJEKTDATEN

ObjektNr.:  
KAUF0061

### REGION

Kirchbach

**Objektart:** ETW  
**Wohnfläche:** 50 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche:** 120 m<sup>2</sup>  
**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 145.000.-

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**
- Gartenfläche: ca. **120 m<sup>2</sup>**
- 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
<b>0002 01 Wohnung</b>				
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
<b>Gesamt Betrag 0002/01</b>	<b>1 803,36</b>	<b>150,28</b>	<b>7,79</b>	<b>158,07 EUR</b>

**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
<b>6103 01 Einzelgarage</b>				
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
<b>Gesamt Betrag 6103/01</b>	<b>17,92</b>	<b>2,99</b>	<b>0,60</b>	<b>3,59 EUR</b>

**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
<b>Guthaben (-) / Rückstand (+) per 01.01.24</b>			<b>-42 708,37</b>
<b>Ausgaben</b>			
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		
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>1 313,52</b>	
<b>Einnahmen</b>			
Instandhaltungsbeitrag Wohnung 0 % USt	-11 946,68		
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>-11 946,68</b>	
<b>Summe Bewegung</b>			<b>-10 633,16</b>
<b>Guthaben (-) / Rückstand (+) per 31.12.24</b>			<b>-53 341,53</b>

Das Guthaben per 31.12.24 beträgt 53 341,53 EUR.