



## Modern renovierte 2 Zimmer Wohnung mit Lift

Diese liebevoll und umfassend renovierte 2-Zimmer-Wohnung vereint den Charme eines soliden Wohnhauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand. Helle Wohnräume, eine zeitlose Ausstattung sowie eine moderne Einbauküche schaffen ein Wohnambiente, das zum Wohlfühlen einlädt. Auch das Gebäude überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung: Ein Vollwärmeschutz sorgt für eine verbesserte Energieeffizienz, eine moderne Brandmeldeanlage erhöht die Sicherheit.

### OBJEKTDATEN

ObjektNr.:  
KAUF0064

### REGION

Graz

|                        |                                                                      |                    |                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>Objektart:</b>      | ETW                                                                  | <b>Zubehör:</b>    | Lift, Keller                     |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 58,6 m <sup>2</sup>                                                  | <b>Fenster:</b>    | Kunststoff                       |
| <b>Grundfläche:</b>    | - m <sup>2</sup>                                                     | <b>Türen:</b>      | Holz                             |
| <b>Zimmer:</b>         | 2                                                                    | <b>Böden:</b>      | Fliesen, Laminat                 |
| <b>getrennt:</b>       | Ja                                                                   | <b>Heizung:</b>    | Fernwärme, Zentral               |
| <b>Ausrichtung:</b>    | Nord-Osten                                                           | <b>Bad:</b>        | Dusche, WC, Boiler, WM-Anschluss |
| <b>Bauwerk:</b>        | Neubau                                                               | <b>Küche:</b>      | Komplett                         |
| <b>Baujahr:</b>        | 1964                                                                 | <b>Möbel:</b>      | Unmöbliert                       |
| <b>Renoviert:</b>      | Ja                                                                   | <b>Parkplatz:</b>  | blaue/grüne Zone                 |
| <b>Bauart:</b>         | Massiv                                                               | <b>Zufahrt:</b>    | Öffentlich                       |
| <b>Gesch.:</b>         | 9                                                                    | <b>TV/Telefon:</b> | SAT Allgemein, Telefon           |
| <b>Zustand:</b>        | sehr gut                                                             |                    |                                  |
| <b>Infrastruktur:</b>  | Alle wichtigen Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. |                    |                                  |
| <b>Extras:</b>         | Brandmeldeanlage, Vollwärmeschutz                                    |                    |                                  |
| <b>ENERGIEAUSWEIS:</b> | HWB 42,4 kWh/m <sup>2</sup> a fGEE 0,98                              |                    |                                  |

**KAUFPREIS** EUR 165.000,-

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 • 0664/39 22 880 • office@optimmo.at • www.optimmo.at

## Wohnen mit Komfort in der Kalvarienbergstraße

Diese stilvoll renovierte 2-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Lage in der beliebten **Kalvarienbergstraße in Graz**. Auf rund **60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie eine Immobilie, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand. Helle Wohnräume, eine zeitlose Ausstattung sowie eine moderne Einbauküche schaffen ein Wohnambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Auch das Wohnhaus bietet zahlreiche Vorteile: Ein **Lift** sorgt für barrierearmen Komfort, der **Vollwärmeschutz** trägt zur Energieeffizienz bei und die installierte **Brandmeldeanlage** erhöht die Sicherheit. Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels **Fernwärme**.

Die nordöstliche Ausrichtung sorgt insbesondere in den Morgenstunden für angenehme Lichtverhältnisse und ein ausgewogenes Raumklima.

---

### Highlights

- Rund **60 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- 2 optimal geschnittene Zimmer
- Baujahr **1964**
- Umfassend renoviert
- Moderne Einbauküche
- Lift im Haus
- Fernwärme
- Vollwärmeschutz
- Brandmeldeanlage
- Nordost-Ausrichtung
- Sofort bezugsbereit
- Attraktive Wohnlage in Graz

---

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügiger Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Moderne Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Kellerabteil

## Lage

Die Kalvarienbergstraße zählt zu den etablierten Wohnlagen im Grazer Bezirk Lend und verbindet urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Straßenbahn- und Bushaltestellen
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Restaurants und Cafés
- Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen
- Ärzte und Apotheken
- Rad- und Spazierwege entlang der Mur
- Schnelle Anbindung an die Grazer Innenstadt

Durch die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Lebens bietet die Lage eine hohe Wohnqualität.





Im Auftrag des Eigentümers:  
WEG KALVARIENBERGSTRASSE 49+51, GRAZ KALVARIENBERGSTRASSE 49+51 8020  
USt-IdNr. ATU59412344



Objektverwalter: Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg.  
Genossenschaft m.b.H. | Moserhofgasse 14 | 8010 Graz

Bearbeiter kundenbuchhaltung  
Telefonnr. +43 316 8055-691  
E-Mail kundenbuchhaltung@oewg.at  
Bank Steiermärkische Bank und Sparkassen AG  
IBAN AT96 2081 5000 4404 3198  
BIC STSPAT2GXXX  
Kontoinhaber WEG KALVARIENBERGSTR. 49+51, G

## Vorschreibung per 01.07.2026 aufgrund der Jahresabrechnung 2025

Planungszeitraum: 01.07.26 bis 30.06.27 (=365 Tage)  
Objekt: 387301,  
Vertragsnr.:

Datum 3. Juni 2026  
Rechnungsnr. WP26-086336  
Kundennr.

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

|                                          | geplante Kosten | Netto         | USt.         | %  | Brutto            |
|------------------------------------------|-----------------|---------------|--------------|----|-------------------|
| <b>0122 01 Wohnung</b>                   |                 |               |              |    |                   |
| Sanierungsdarlehen Tilgung               | 496,61          | 41,38         | 0,00         | 0  | 41,38 EUR         |
| Sanierungsdarlehen Zuschuss              | -180,26         | -15,02        | -1,50        | 10 | -16,52 EUR        |
| Sanierungsdarlehen Zinsen                | 36,19           | 3,02          | 0,30         | 10 | 3,32 EUR          |
| Instandhaltung 2                         | 1 056,24        | 88,02         | 0,00         | 0  | 88,02 EUR         |
| Verwaltungskosten                        | 332,81          | 27,73         | 2,77         | 10 | 30,50 EUR         |
| Betriebskosten                           | 1 624,28        | 135,36        | 13,54        | 10 | 148,90 EUR        |
| Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen | 77,95           | 6,50          | 0,65         | 10 | 7,15 EUR          |
| Liftkosten                               | 128,10          | 10,68         | 1,07         | 10 | 11,75 EUR         |
| <b>Gesamt Betrag 0122/01</b>             | <b>3 571,92</b> | <b>297,67</b> | <b>16,83</b> |    | <b>314,50 EUR</b> |

**Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 314,50 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



**Kundennummer  
Anlagennummer**

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Rechnungsnummer | 312412/10/2026      |
| Rechnungsdatum  | 14.08.2026          |
| Servicetelefon: | 0316/8057-1857      |
| Fax:            | 0316/8057-1154      |
| Webseite:       | www.energie-graz.at |

**Jahresabrechnung Heizkosten  
Abrechnungszeitraum 01.07.2025 - 30.06.2026**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Rechnungsbetrag exkl. USt.        | 357,92 EUR        |
| Umsatzsteuer 20%                  | 71,58 EUR         |
| <b>Rechnungsbetrag inkl. USt.</b> | <b>429,50 EUR</b> |
| abzgl. geleistete Zahlungen       | -869,00 EUR       |
| <b>Ihr Guthaben</b>               | <b>439,50 EUR</b> |

Ihr Guthaben wird Ihnen auf Ihr Konto IBAN ATxxxxxxxxxxxxx7204 / BIC STSPAT2GXXX überwiesen. Im Falle einer Änderung Ihrer Zahlungsmodalitäten tragen Sie bitte bei Online-Banking im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz **200223870903** ein.

**Neuer monatlicher Teilzahlungsbetrag ab 09/2026 37,00 EUR**

Sofern nicht anders vereinbart, ist der Teilzahlungsbetrag bis zum 7. des Monats, einlangend auf dem Konto der Energie Graz fällig. Der Betrag wird von Ihrem Konto eingezogen. Im Teilzahlungsbetrag von EUR 37,00 sind 20% USt. (= EUR 6,17) enthalten.

Der neue Teilzahlungsbetrag ist **bis zum Erhalt Ihrer nächsten Jahresverbrauchsabrechnung** zu bezahlen.

# Energieausweis für Wohngebäude

## BEZEICHNUNG

Gebäude(-teil)

Nutzungsprofil

Straße

PLZ/Ort

Grundstücksnr.

## Umsetzungsstand

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

KG-Nr.

Seehöhe

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

|             | HWB <sub>Ref, SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq, SK</sub> | f <sub>GEE, SK</sub> |
|-------------|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>A ++</b> |                        |                   |                       |                      |
| <b>A +</b>  |                        |                   |                       |                      |
| <b>A</b>    |                        |                   | <b>A</b>              |                      |
| <b>B</b>    | <b>B</b>               | <b>B</b>          |                       | <b>B</b>             |
| <b>C</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>D</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>E</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>F</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>G</b>    |                        |                   |                       |                      |

**HWB<sub>Ref</sub>**: 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.

**RK**: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**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<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge 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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: 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

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

|                                           |                        |                        |                          |                               |                  |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)                  | 3.003,9 m <sup>2</sup> | Heiztage               | 0 d                      | Art der Lüftung               | Fensterlüftung   |
| Bezugsfläche (BF)                         | 2.403,1 m <sup>2</sup> | Heizgradtage           | 3574 Kd                  | Solarthermie                  | - m <sup>2</sup> |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )          | 9.105,0 m <sup>3</sup> | Klimaregion            | S/SO                     | Photovoltaik                  | - kWp            |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 2.694,4 m <sup>2</sup> | Norm-Außentemperatur   | -10,5 °C                 | Stromspeicher                 | - kWh            |
| Kompaktheit (A/V)                         | 0,30 1/m               | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                  | WW-WB-System (primär)         | -                |
| charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> ) | 3,38 m                 | mittlerer U-Wert       | 0,470 W/m <sup>2</sup> K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | -                |
| Teil-BGF                                  | - m <sup>2</sup>       | LEK <sub>T</sub> -Wert | 26,36                    | RH-WB-System (primär)         | -                |
| Teil-BF                                   | - m <sup>2</sup>       | Bauweise               | schwere                  | RH-WB-System (sekundär, opt.) | -                |
| Teil-V <sub>B</sub>                       | - m <sup>3</sup>       |                        |                          |                               |                  |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

|                               |                         |                           |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = | 36,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> =     | 36,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> =     | 80,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> =   | 0,98                      |
| Erneuerbarer Anteil           |                         |                           |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                             |               |                            |                            |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> =     | 127.241 kWh/a | HWB <sub>Ref,SK</sub> =    | 42,4 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> =         | 101.774 kWh/a | HWB <sub>SK</sub> =        | 33,9 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>tw</sub> =           | 30.700 kWh/a  | WWWB =                     | 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>H,Ref,SK</sub> =     | 193.049 kWh/a | HEB <sub>SK</sub> =        | 64,3 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                             |               | e <sub>AWZ,WW</sub> =      | 2,38                       |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                             |               | e <sub>AWZ,RH</sub> =      | 0,94                       |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                             |               | e <sub>AWZ,H</sub> =       | 1,22                       |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> =         | 68.417 kWh/a  | HHSB =                     | 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> =       | 261.466 kWh/a | EEB <sub>SK</sub> =        | 87,0 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> =       | 336.604 kWh/a | PEB <sub>SK</sub> =        | 112,1 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn,ern.,SK</sub> = | 144.859 kWh/a | PEB <sub>n,ern.,SK</sub> = | 48,2 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEBern.,SK</sub> =   | 191.745 kWh/a | PEB <sub>ern.,SK</sub> =   | 63,8 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> =     | 41.197 kg/a   | CO <sub>2eq,SK</sub> =     | 13,7 kg/m <sup>2</sup> a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                             |               | f <sub>GEE,SK</sub> =      | 0,98                       |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> =       | 0 kWh/a       | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = | 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a   |

## ERSTELLT

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| GWR-Zahl          | <input type="text"/> |
| Ausstellungsdatum | 06.06.2023           |
| Gültigkeitsdatum  | 05.06.2033           |
| Geschäftszahl     | 387301-630C          |

ErstellerIn Österr. Wohnbaugenossensch.gemeinn.reg.GenmbH

Unterschrift

**Österreichische  
Wohnbaugenossenschaft**  
gemeinnützige registrierte  
Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung  
**ÖWG**  
WOHNBAU  
8010 Graz, Moserhofgasse 14 • Tel. 0316 / 8055-0

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 den hier angegebenen abweichen.