



## 4 Zimmer Familienwohnung mit Westbalkon und Parkplatz!

Diese liebevoll renovierte 4-Zimmer-Familienwohnung im 4. Stock bietet mit rund 93 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
**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:** Komplett  
**Möbel:** Unmöbliert  
**Parkplatz:** zugewiesen  
**Zufahrt:** Öffentlich  
**TV/Telefon:** Kabel, Telefon

**Infrastruktur:** Alle wichtigen Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Extras:** Kostenloser Glasfaseranschluss geplant

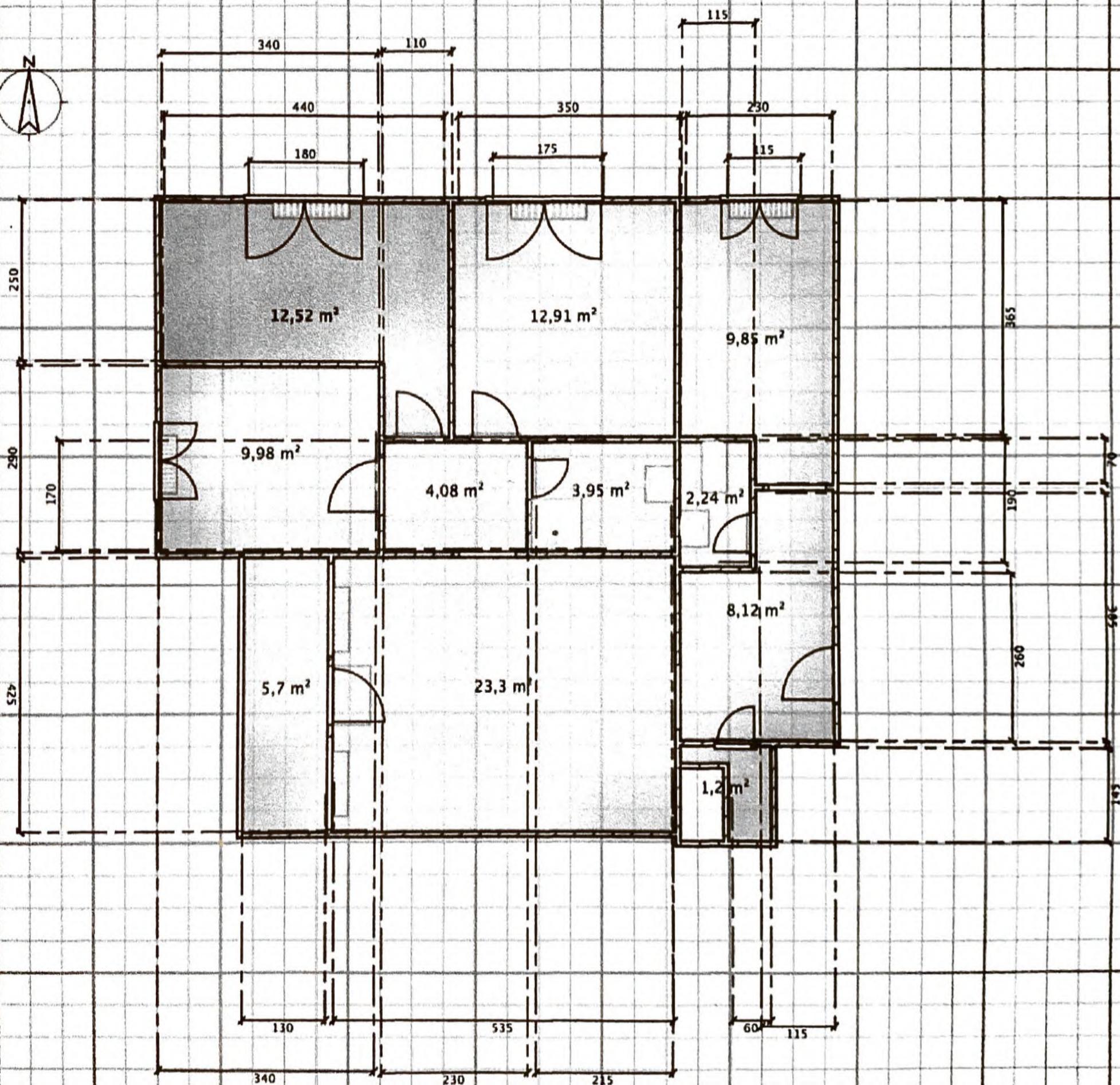
**ENERGIEAUSWEIS:** HWB 63,2 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 1,56

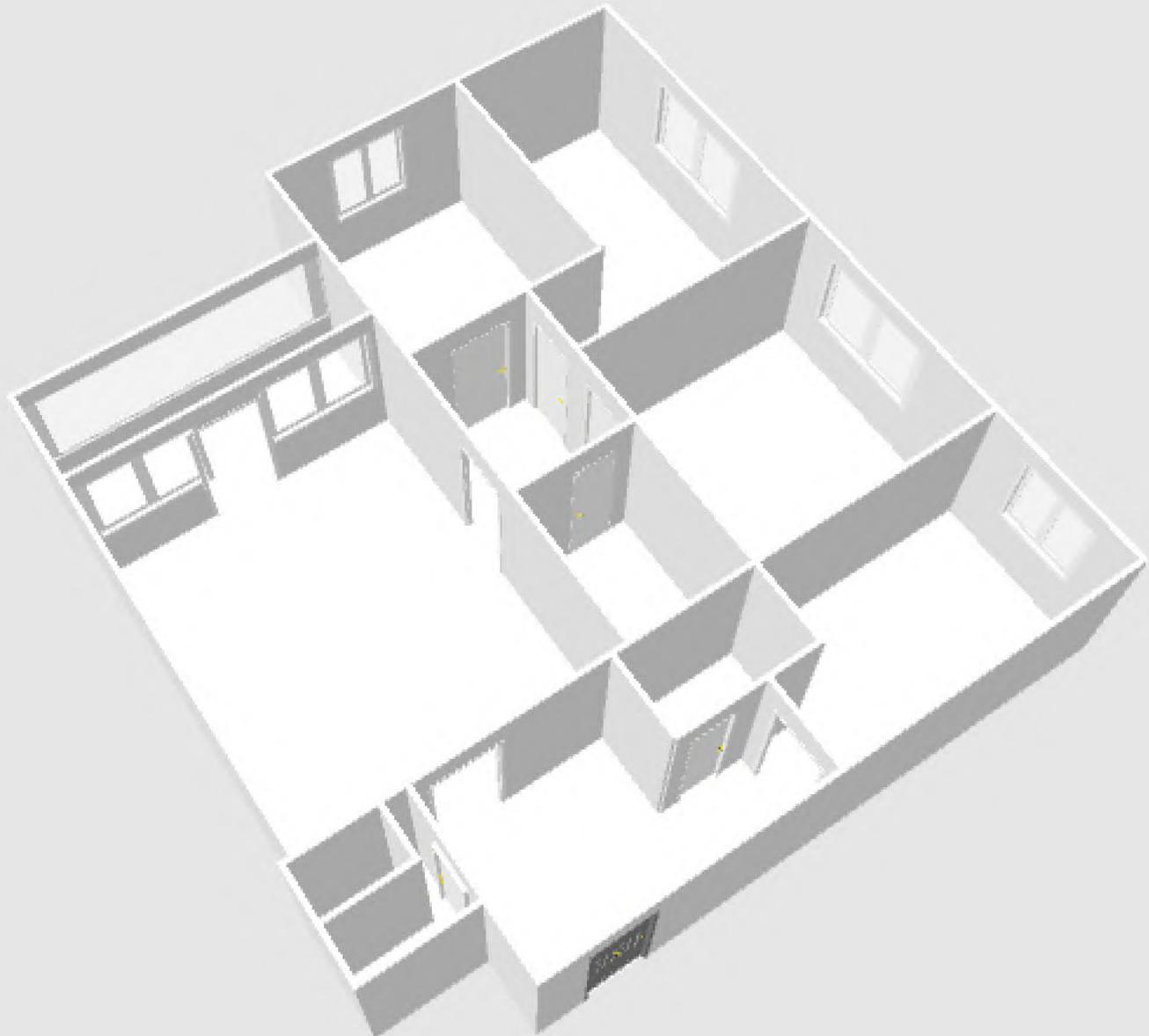
**KAUFPREIS** EUR 248.700.-

**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.





**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		
			<b>Basis für Umsatzsteuer</b>		
<b>Entgeltkomponenten</b>	<b>Zinssatz in %</b>	<b>ohne</b>	<b>10 %</b>	<b>20 %</b>	<b>Gesamt</b>
* Bawag PSK AG, 86240915415	<b>3,600</b>	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
<b>Nettovorschreibung</b>		117,72	177,50	150,87	<b>446,09</b>
<b>UST Vorschreibung</b>			17,75	30,17	<b>47,92</b>
<b>Gesamtorschreibung monatlich</b>			EUR		<b>494,01</b>

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

<b>BEZEICHNUNG</b>	<b>Energieausweis Bestandsgebäude</b>		<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnungen		Baujahr	1977
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten		Letzte Veränderung	2016
Straße	Millöckergasse 6		Katastralgemeinde	Kalsdorf
PLZ/Ort	8401	Kalsdorf	KG-Nr.	63240
Grundstücksnr.	427		Seehöhe	328 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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>B</b>				
<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>
<b>D</b>		<b>D</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 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<sub>GEE</sub>:** 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<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

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	3.262,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	253 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2.610,0 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3732 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	9.722,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	S_SO	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.187,2 m <sup>2</sup>	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 <sub>c</sub> )	3,05 m	mittlerer U-Wert	0,77 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK <sub>T</sub> -WERT	46,00	RH-WB-System (primär)	Fernwärme (unbekannt)
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>					

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 63,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 63,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 140,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,57
Erneuerbarer Anteil	

## Nachweis über HEB

	Anforderungen
HWB <sub>Ref,RK,zul</sub>	
EEB <sub>RK,zul</sub>	
f <sub>GEE,RK,zul</sub>	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

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

## ERSTELLT

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

ErstellerIn

SGE - Energie & Facility Management

Unterschrift

