

**ANLEGER AUFGEPASST: Sanierte 3-Zimmerwohnung mit
2 Balkonen und Tiefgaragenstellplatz in +++ Spielberg +++**



Objektnummer: 6349/1168

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Europaplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8724 Spielberg
Baujahr:	1982
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,76 m²
Gesamtfläche:	109,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,24 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	179.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.016,67 €
Betriebskosten:	172,61 €
Heizkosten:	76,55 €
USt.:	34,12 €
Infos zu Preis:	

Monatsvorschreibung inkl. Heizung, Rücklage, Betriebskosten und Darlehen.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

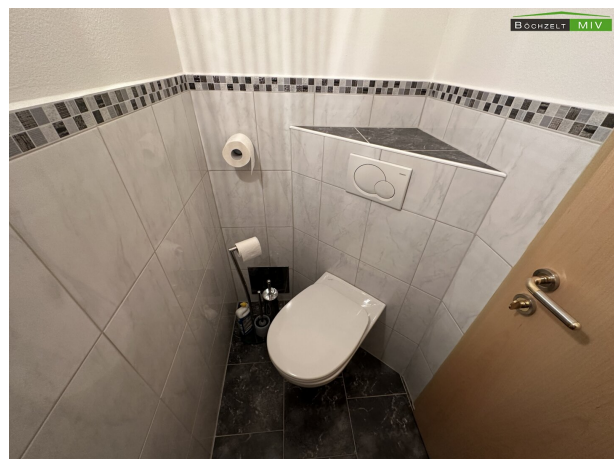
Ihr Ansprechpartner







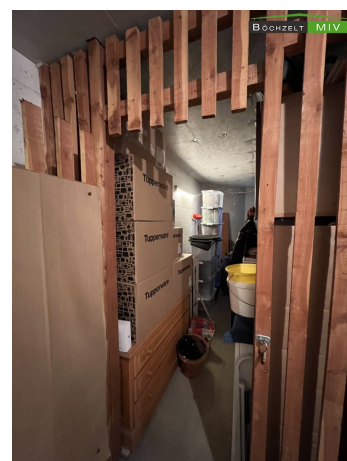
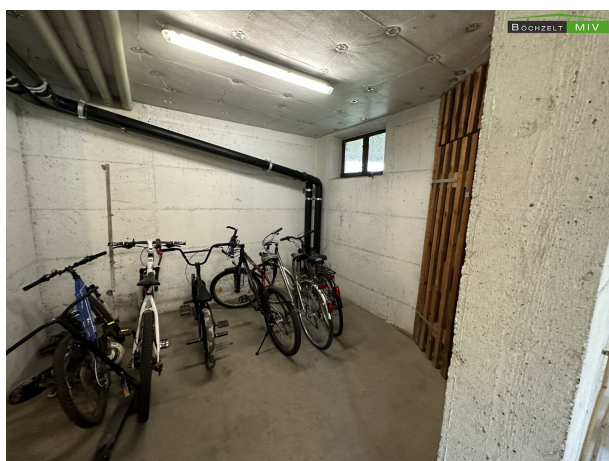




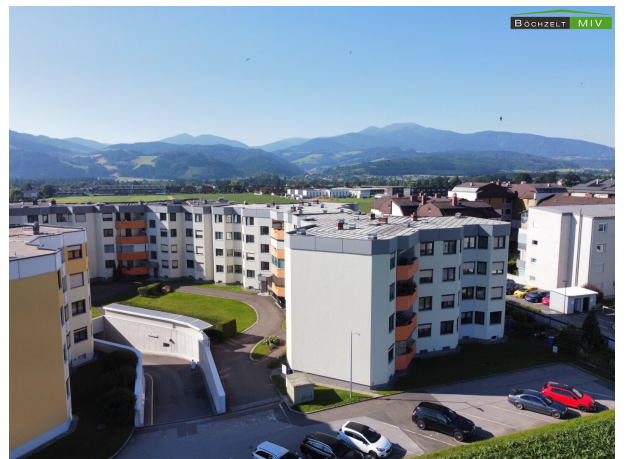


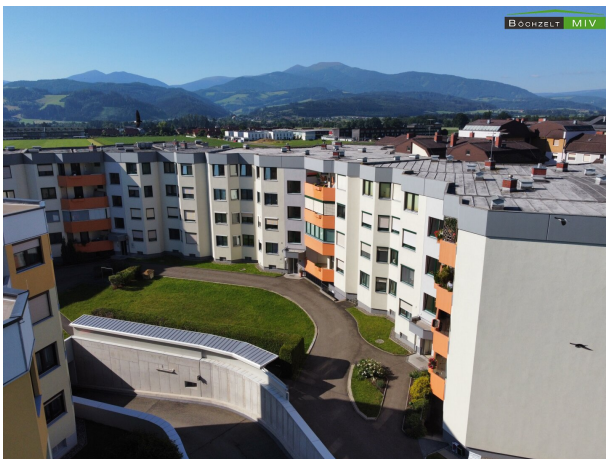








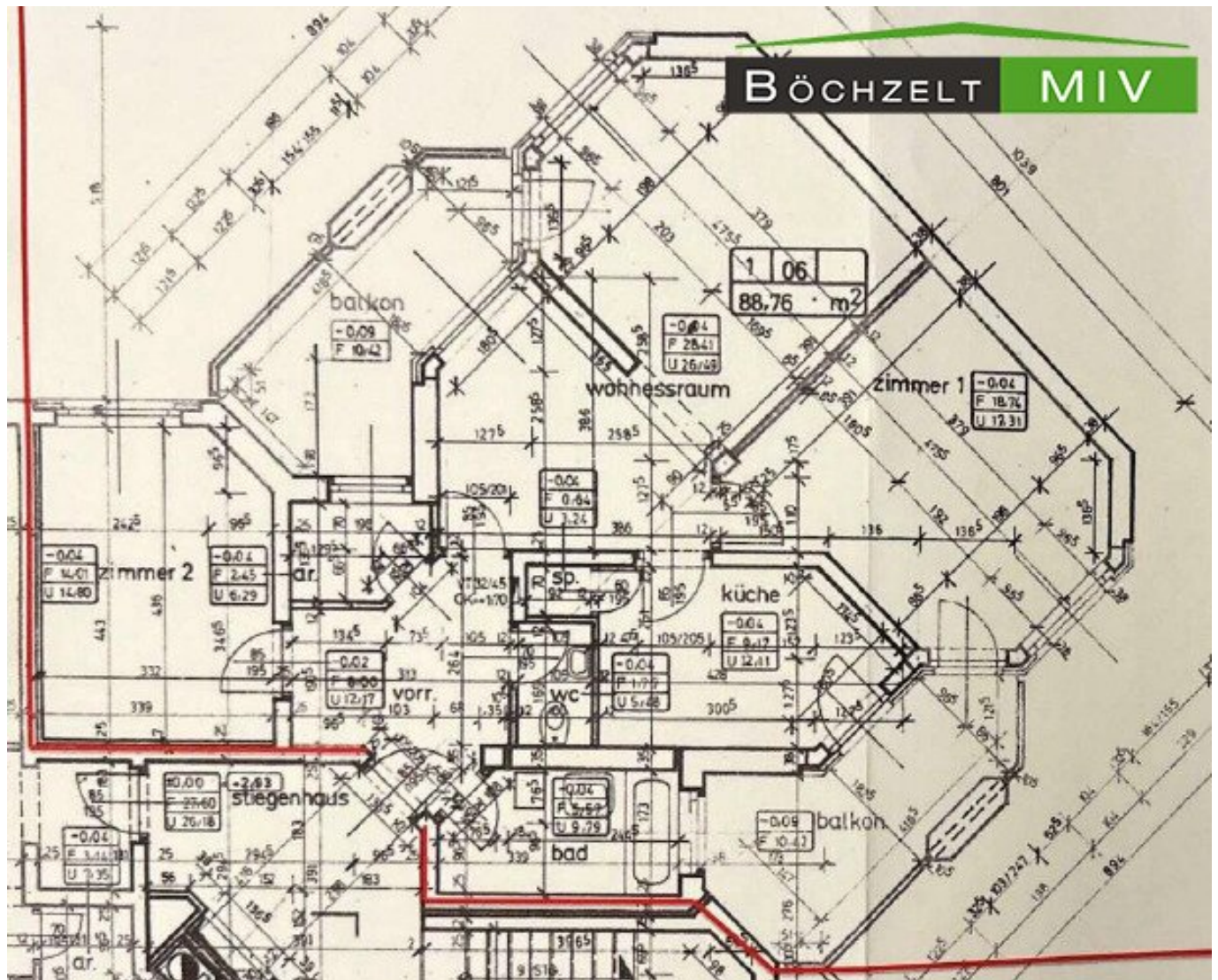






BÖCHZELT

MIV



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BÖCHZELT MIV

BEZEICHNUNG	Spielberg; Europaplatz 1-4 GZ: 56101 / 452c - therm.saniert 2016		
Gebäude(-teil)	Innenräume kond.	Baujahr	1980
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2016
Straße	Europaplatz 1 - 4	Katastralgemeinde	Pausendorf
PLZ/Ort	8724 Spielberg	KG-Nr.	65124
Grundstücksnr.	625/1	Seehöhe	660 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) 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 „Energieeffizienz 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.

Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	6.121,04 m ²	charakteristische Länge	2,49 m	mittlerer U-Wert	0,425 W/m ² K
Bezugsfläche	4.896,83 m ²	Klimaregion	ZA	LEK _r -Wert	28,40
Brutto-Volumen	8.868,10 m ³	Heiztage	246 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	7.576,71 m ²	Heizgradtage	4233 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Norm-Außentemperatur	-16,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Innenräume kond.

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	40,83 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	40,83 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	80,19 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	0,941
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	313.669 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	51,24 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	270.542 kWh/a	HWB _{SK}	44,20 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	78.196 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	459.255 kWh/a	HEB _{SK}	75,03 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{AWZ,H}	1,32
Haushaltsstrombedarf	100.538 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	559.793 kWh/a	EEB _{SK}	91,45 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	841.835 kWh/a	PEB _{SK}	137,53 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	692.838 kWh/a	PEB _{non-rem,SK}	113,19 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	148.997 kWh/a	PEB _{rem,SK}	24,34 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	142.213 kg/a	CO ₂ _{SK}	23,23 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,930
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	keine	ErstellerIn	 ÖWGES; Österr. Wohnbauges.m
Ausstellungsdatum	06.02.2017	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.02.2027		

ÖWGES
Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft m. b. H. WOHNSBAU
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 der hier angegebenen abweichen.

Im Auftrag des Eigentümers:
WEG EUROPAPLATZ 1-4, SPIELBERG EUROPAPLATZ 1-4 8724 Spielberg Österreich
USt-IdNr. ATU59472136



Objektverwalter: ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH | Moserhofgasse 14 | 8010
Graz

Bearbeiter Verwaltungsteam793
Telefonnr. +43 316 8055-793
E-Mail verwaltungsteam793@oewg.at
Bank Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN AT03 2081 5016 0010 6650
BIC STSPAT2GXXX
Kontoinhaber WEG EUROPAPLATZ 1-4, SPIELBERG

Vorschreibung per 01.07.2024

Planungszeitraum: 01.07.24 bis 31.12.24 (=184 Tage)
Objekt: 56101, EUROPAPLATZ 1-4, 8724 SPIELBERG

Datum 3. Juni 2024
Rechnungsnr. WP24-056605
Kundennr. 115043

Sehr geehrter Herr EBERDORFER,

wir übermitteln Ihnen die neue Vorschreibung.
Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Einheitennr. - Kostenart	geplante Kosten	Periode	Netto	USt. %	Brutto
0006 02 Wohnung					
Sanierungsdarlehen	548,60	zum Monat	91,43	0,00 0	91,43 EUR
Sanierungsdarlehen - Zuschuss	-171,65	zum Monat	-28,61	0,00 0	-28,61 EUR
Instandhaltung	576,60	zum Monat	96,10	0,00 0	96,10 EUR
Verwaltungskosten	262,37	zum Monat	43,73	4,37 10	48,10 EUR
Betriebskosten	736,08	zum Monat	122,68	12,27 10	134,95 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	95,99	zum Monat	16,00	1,60 10	17,60 EUR
Heizkosten	459,28	zum Monat	76,55	15,31 20	91,86 EUR
Gesamt Betrag 0006/02	2 507,27		417,88	33,55	451,43 EUR
5006 02 TG-Stellplatz					
Instandhaltung	25,82	zum Monat	4,30	0,00 0	4,30 EUR
Verwaltungskosten	11,75	zum Monat	1,96	0,39 20	2,35 EUR
Betriebskosten	32,96	zum Monat	5,49	1,10 20	6,59 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	4,30	zum Monat	0,72	0,14 20	0,86 EUR
Gesamt Betrag 5006/02	74,83		12,47	1,63	14,10 EUR
Gesamt Betrag	2 582,10		430,35	35,18	465,53 EUR

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 465,53 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 Zahlungsreferenz aus dem beiliegenden Erlagschein ein.

Mit freundlichen Grüßen

ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH.
FN 57140 f Landes- als Handelsgericht Graz

UID ATU44311703



Objektbeschreibung

Ab sofort gelangt eine großzügige, **vermietete Wohnung** mit ca. **88,76 m²** in toller Lage in **Spielberg** am Europaplatz zum Verkauf. Die Wohnung ist aufgrund des aufrechten Mietvertrages bis 30.06.2029 ideal für **Anleger geeignet** und beeindruckt nicht nur durch eine ausgezeichnete Lage, sondern auch durch die tolle Raumaufteilung und den durchdachten Grundriss. Ein Highlight sind unbestritten die beiden Balkone, auf denen beinahe den **ganzen Tag** die **Sonne** genossen werden kann.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss teilt sich wie folgt auf: Vorraum, **Badezimmer** mit **Dusche** und Badmöbeln, **WC**, **Abstellraum**, **Wohn- und Essraum** mit **indirekter Beleuchtung** und **Glastüre**, **möblierte Küche** samt **Speisekammer**, **Schlafzimmer**, **Kinderzimmer**, **Abstellraum** und **zwei Balkone**. Auch ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugewiesen und steht Ihnen zum Verstauen Ihrer Gegenstände zur Verfügung. Auch für Ihr Fahrzeug ist gesorgt: **Allgemeine Abstellplätze** finden sich vor dem Haus. Ein zugewiesener **Tiefgaragenstellplatz** ist ebenfalls im Preis inkludiert.

Durch die beiden gegenüberliegenden überdachten Balkone kann fast den ganzen Tag Sonne genossen werden. Nach dem Aufstehen können Sie am östlich gelegenen Balkon gleich die ersten Sonnenstrahlen des Tages eingefangen. Neben der Nachmittagssonne genießen Sie am westlich ausgerichteten Balkon auch einen wundervollen Blick auf die Seckauer Alpen. Die Wohnhausanlage wurde ca. 1979 errichtet, aber in den vergangenen Jahren immer wieder saniert und weist einen tollen technischen Zustand auf. So wurden 2017 sämtliche **Fenster getauscht** und mehrfachverglaste Fenster mit Rollläden eingebaut sowie auch die **Fassade saniert**, eine Kellerdecken- und Dachbodendämmung angebracht und auch die Balkone und Kellerabgänge überarbeitet. 2018 folgte die **Komplettsanierung des Badezimmers und WC**, 2020 wurde die Tiefgarage inkl. der Abfahrt saniert. 2022 wurde ein neuer Boiler eingebaut.

Die **Wohnung** ist um **850,00 € (brutto für netto) pro Monat inkl. Betriebs- und Heizkosten** vermietet. Bei monatlichen Kosten von derzeit 465,53 € brutto (inkl. Instandhaltung, Betriebskosten, Heizkosten und Sanierungsdarlehen) ergibt sich ein **monatlicher Mieterlös** von **384,47 €**. Das entspricht einem **jährlichen Mieterlös** von **4.613,64 €**. Bei **Sondertilgung** des **Sanierungsdarlehens** (6.554,22 € aushaftend per 30.11.2023) können die **Mieterlöse** auf **447,29 € monatlich** bzw. **5.367,48 € jährlich** gesteigert werden. Der Mietvertrag kann gerne auf Wunsch (vorab geschwärzt) ausgehändigt werden.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Ost- und West-Balkon** für ganztägige Sonne
- **Tiefgaragenstellplatz**

- **allgemeine Parkplätze** im Innenhof
- gepflegte **3-Zimmer-Wohnung**
- **toller Erhaltungszustand** von Wohnung und Gebäude
- **saniertes Badezimmer** und **WC**
- **ruhige Lage** in Spielberg
- **Befristeter Mietvertrag** bis **30.06.2029**
- **monatliche Mieterlöse** derzeit **384,47 €**
- **monatliche Mieterlöse** nach Sondertilgung bzw. nach 2031 **447,29 €**
- Kaufpreis: **179.990 €** (zzgl. Darlehensübernahme ca. 6.500 €)

Zusätzlich zum Kaufpreis von 179.990 € ist ein Sanierungsdarlehen zu übernehmen. Das Darlehen per 30.11.2023 beläuft sich auf 6.554,22 € für diese Wohnung und läuft noch bis 31.05.2031. Das Darlehen wurde im Zuge der Fassadensanierung aufgenommen. Eine Sondertilgung des Darlehens ist lt. Auskunft der Hausverwaltung möglich. Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per 13.11.2023 ein Guthaben in Höhe von rund 106.900,00 € auf.

Wir haben Ihr Interesse an dieser schönen Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und zögern Sie nicht einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne können Sie Herrn Weigl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <2.250m

Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap