

**Top Neubaugartenwohnung/Erstbezug mit ca.76 m²
Wfl.,192 m² Eigengarten, Carport + Kellerabteil in Graz -
Wetzelsdorf**



Objektnummer: 1166

Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8053 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 78,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 192,00 m ² |
| Keller: | 6,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 50,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71 |
| Kaufpreis: | 429.900,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Friedrich Kutschi

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H
Tuchlauben 7A
1010 Wien

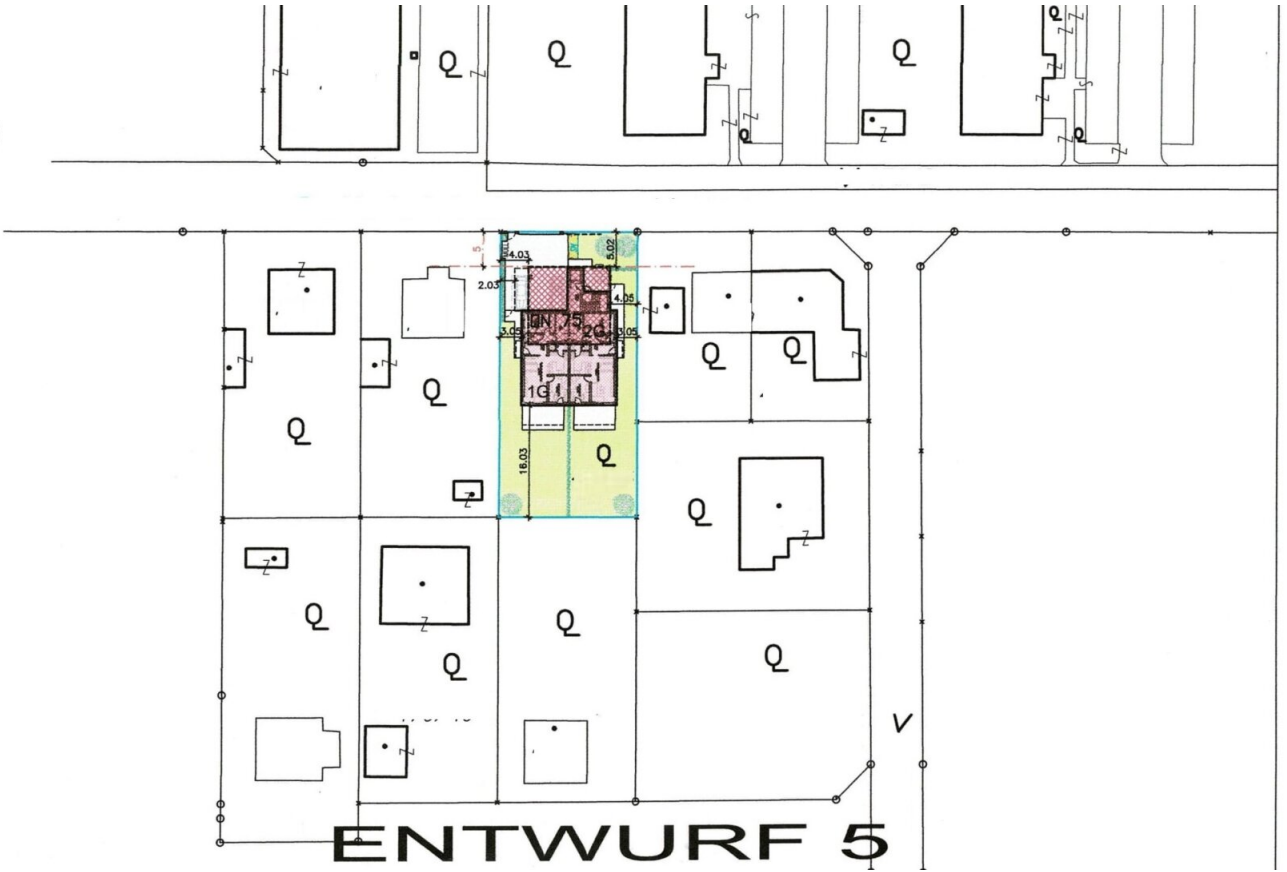


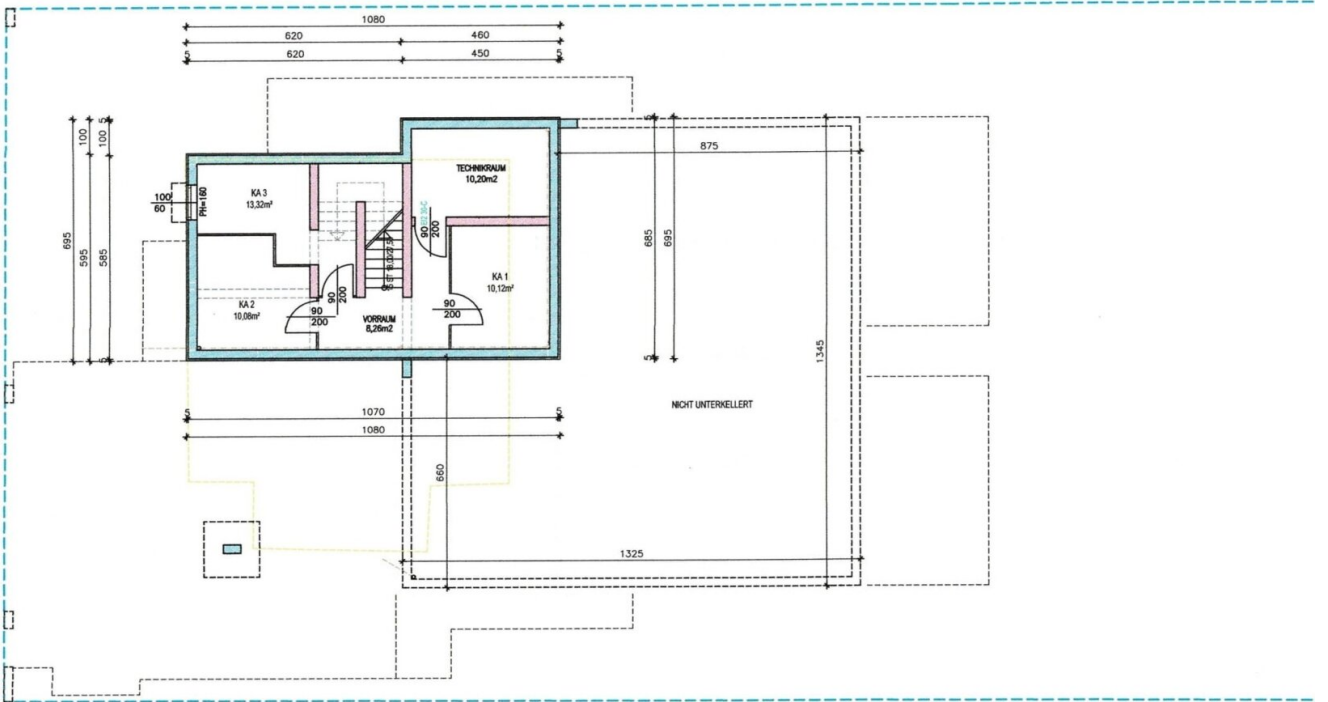








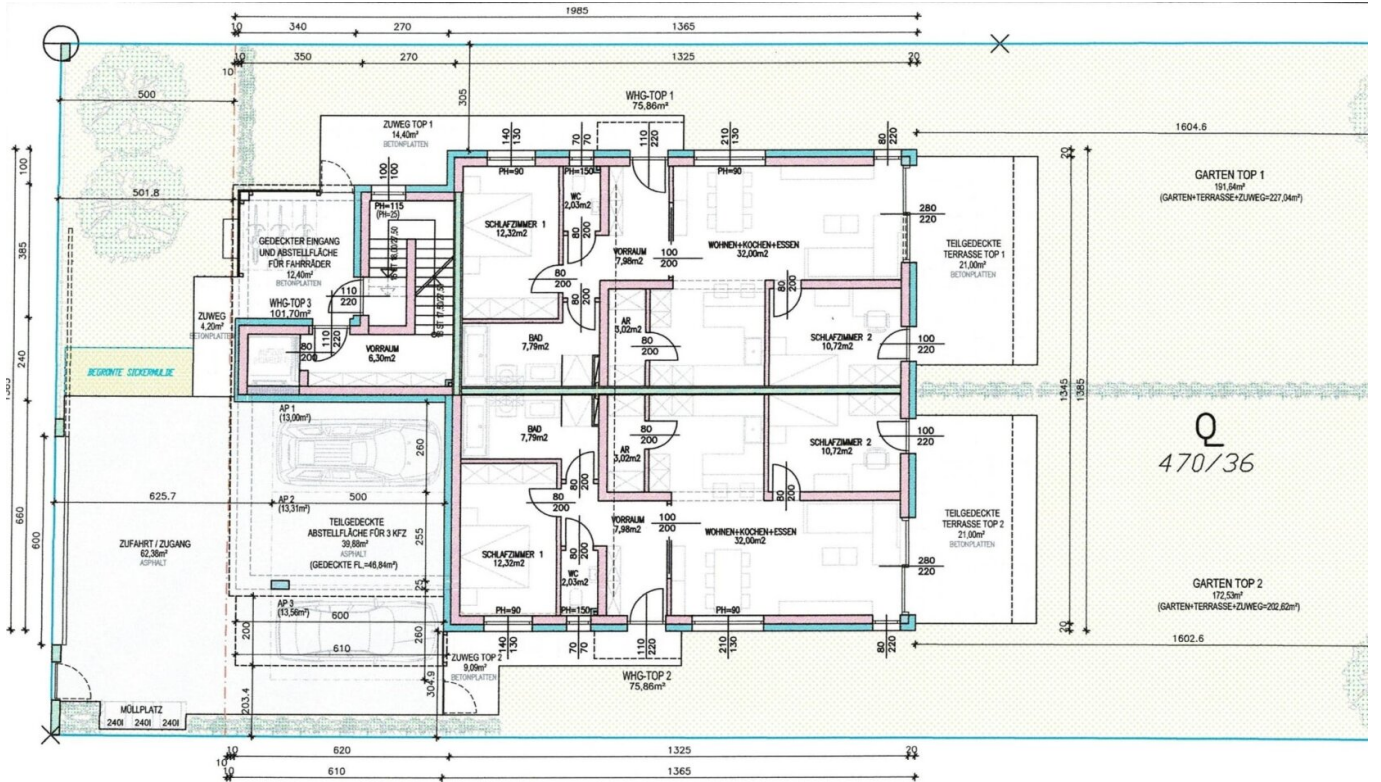




NUTZFLÄCHE KG = 51,98m²



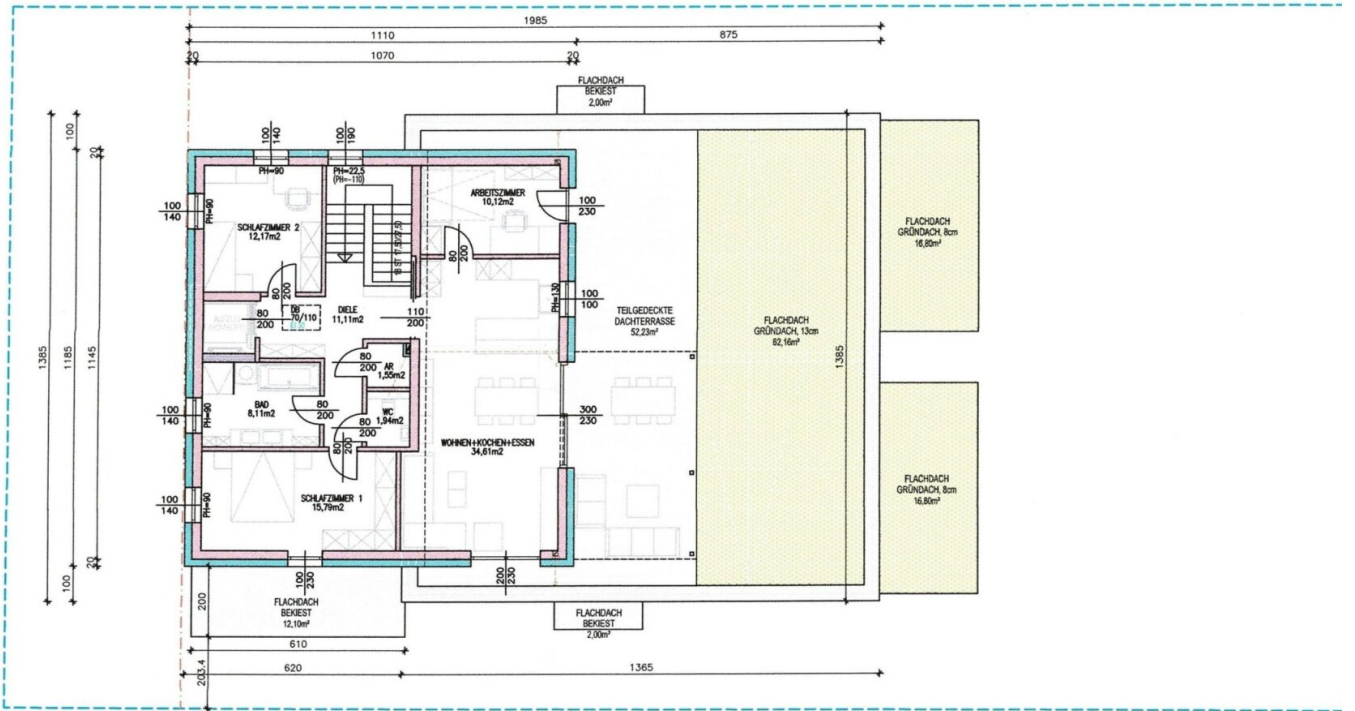
ENTWURF 5



WOHNFLÄCHE EG = 158,10m²



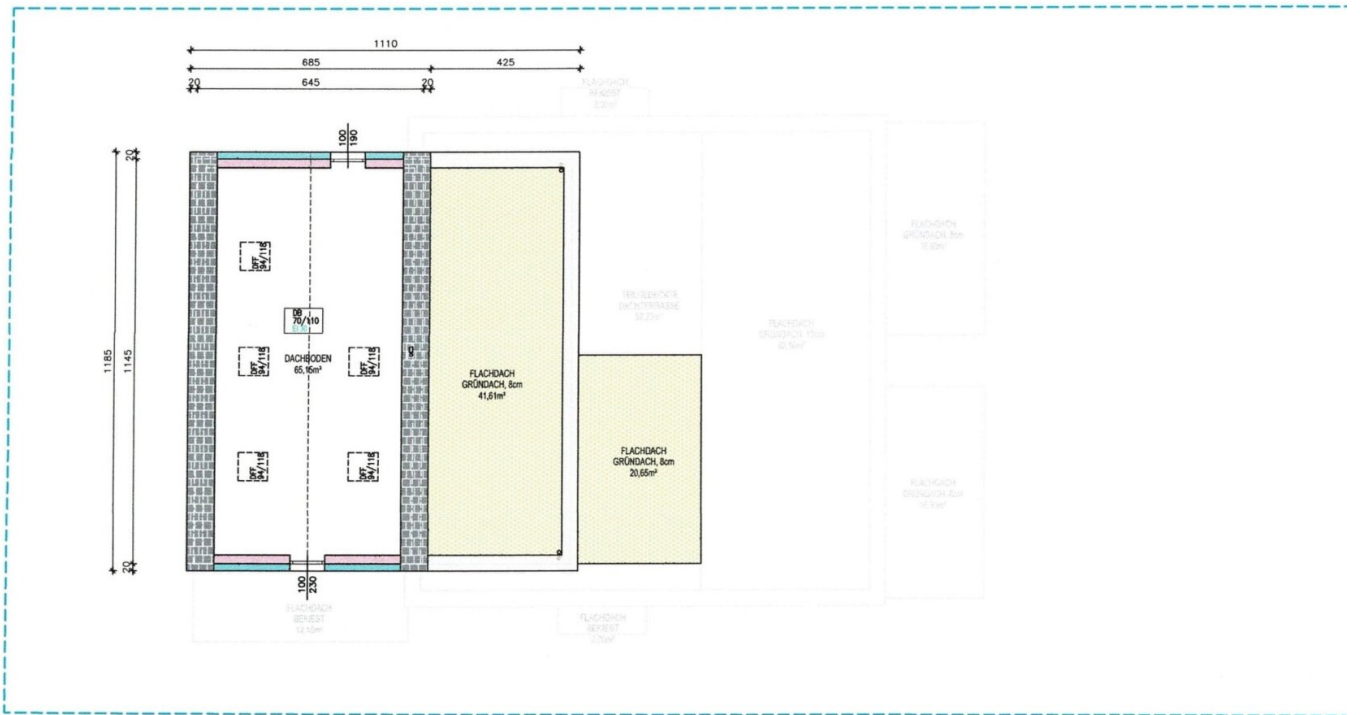
ENTWURF 5



WOHNFLÄCHE OG = 95,40m²



ENTWURF 5

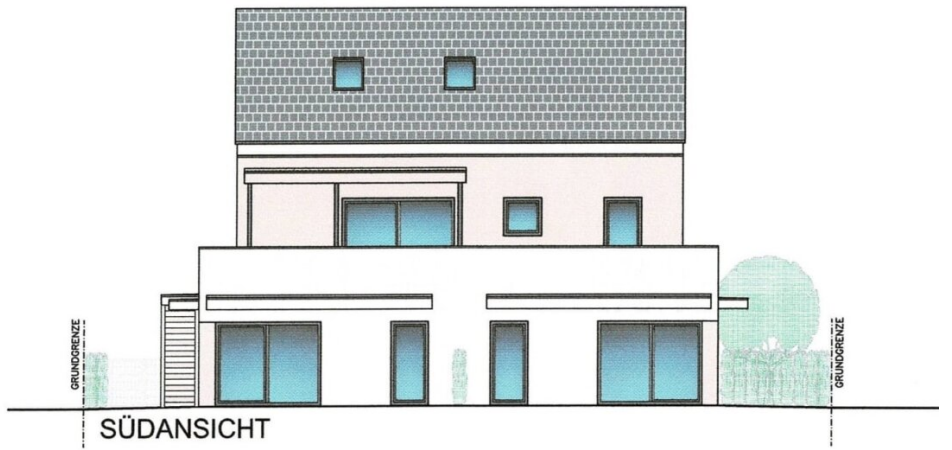


NUTZFLÄCHE DB = 65,15m²

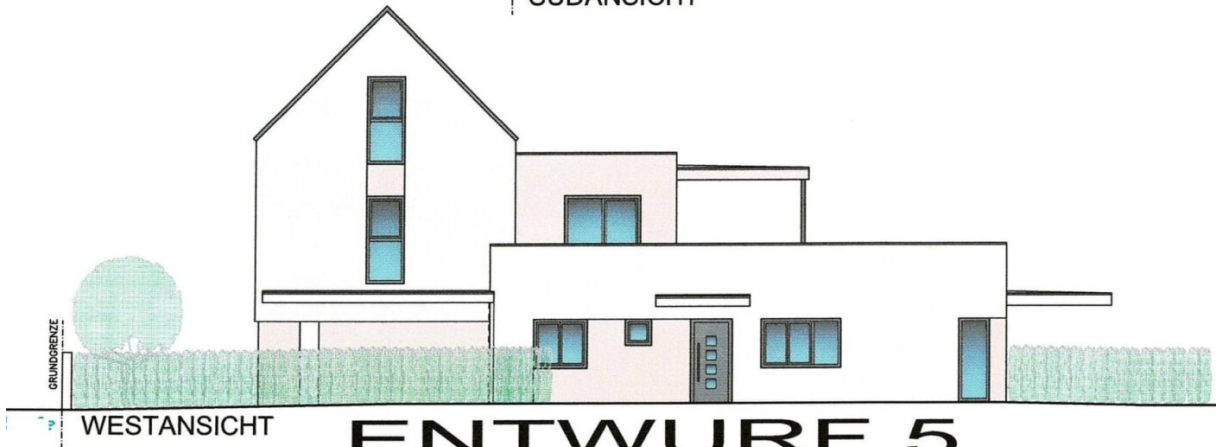


ENTWURF 5

Flachdachflächen: 231,05m²
 erforderliche Dachbegrünung: 231,05 x $\frac{2}{3}$ = 154,03m²
 Dachfläche begrünt: 158,02m²
 DACHFLÄCHENAUSMASS = 312,22m²

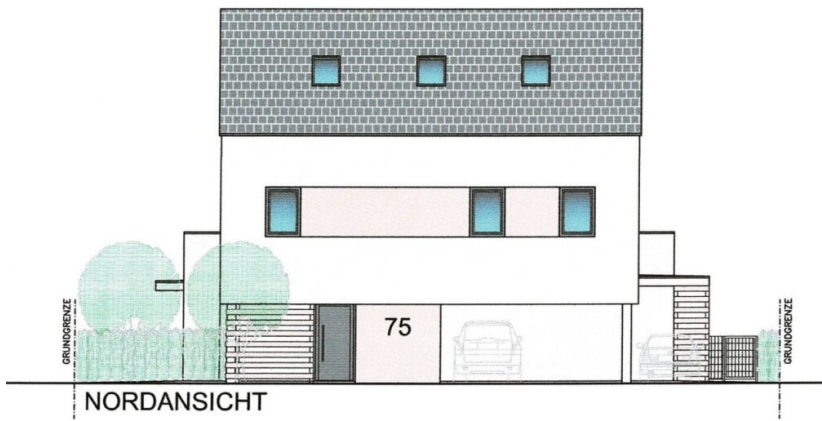


SÜDANSICHT



WESTANSICHT

ENTWURF 5



NORDANSICHT



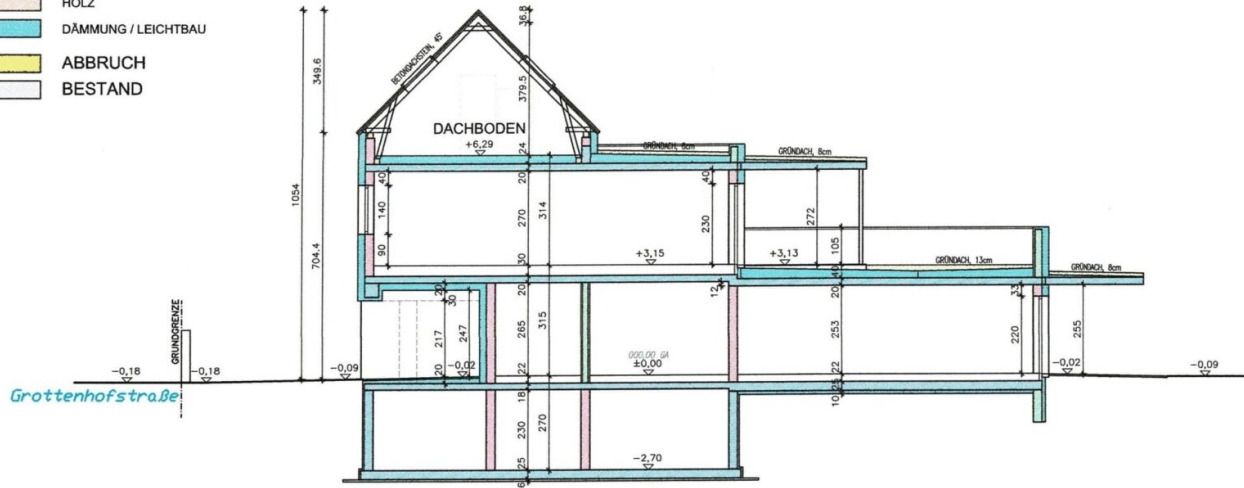
OSTANSICHT

ENTWURF 5

LEGENDE:

NEU

- STAHLKONSTRUKTION
- STAHLBETON
- BETON
- MAUERWERK
- HOLZ
- DÄMMUNG / LEICHTBAU
- ABBRUCH
- BESTAND



ENTWURF 5

Wohnbauförderung Steiermark – Neubau Eigenheim ab 09/2024

Factsheet - Das Wichtigste im Überblick Stand – 22.08.2024

Was wird gefördert?

Gefördert wird die Errichtung von Eigenheimen (Wohngebäude mit ein oder zwei Wohneinheiten) sowie der Zu- und Einbau einer neuen abgeschlossenen Wohnung in ein bestehendes Gebäude. Förderungswürdig sind Liegenschaftseigentümer, Bauberechtigte, Wohnungseigentümer

Wie wir gefördert?

Landesdarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren. 1,5 % jährliche Verzinsung dekursiv.

| | | |
|--------------|-------------------------------|----------------------|
| 1.-5. Jahr | 1,125 % Annuität halbjährlich | davon 0,125% Zinsen |
| 6.-10. Jahr | 1,250 % Annuität halbjährlich | davon 0,250 % Zinsen |
| 11.-15. Jahr | 1,750 % Annuität halbjährlich | davon 0,375 % Zinsen |
| 16.-20. Jahr | 2,000 % Annuität halbjährlich | davon 0,500 % Zinsen |
| 21.-25. Jahr | 2,500 % Annuität halbjährlich | davon 0,625 % Zinsen |
| 26.-30. Jahr | 2,750 % Annuität halbjährlich | davon 0,750 % Zinsen |

Höhe des Darlehens:

Max. 200 TEUR je Förderansuchen. Zusammengesetzt aus einem Grundbetrag und aus zumindest einem verpflichtend nachzuweisenden Zuschlag.

Förderungshöhe Basisförderung: 1 Person 80 TEUR / 2. Person 20 TEUR / jede weitere 10 TEUR

Mögliche Erhöhungsbeträge (mindestens 1 Zuschlag erforderlich)

- 10 TEUR – Siedlungsschwerpunkt
- 10 TEUR – Verwendung nachwachsender Rohstoffe
- 10 / 20 / 30 TEUR – Klimaaktiv Bronze / Silber / Gold
- 20 TEUR – Generationenwohnhaus
- 40 TEUR – Eigenheim in Gruppen
- 60 TEUR – Abbruch des Wohnbestands

Kredit-/Fördergeber / Einreichstelle / Energieberatung

Informationsstelle der FA Energie und Wohnbau, 8010 Graz, Landhausgasse 7

wohnbau@stmk.gv.at, www.wohnbau.steiermark.at, Tel: 0316 / 877-3713

Voraussetzungen / Vergabekriterien

- ✓ Zum Zeitpunkt des Ansuchens darf die Bauführung noch nicht abgeschlossen sein!
- ✓ Österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte
- ✓ Einkommensgrenzen Netto: 1 Person 49,6 TEUR, 2 Personen 74,4 TEUR, je Kind +6,5 TEUR (bei Überschreitung um jeweils 1.310 EUR verringert sich die Förderhöhe um 20 Prozentpunkte)
- ✓ Antragsteller muss Eigentümer der Liegenschaft sein
- ✓ Einsatz eines hocheffizienten alternativen Energiesystems
- ✓ Positive Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle
- ✓ Aufgabe sämtlicher Wohnungen (Miete und Eigentum) binnen 6 Monaten
- ✓ Widmungsgemäße Verwendung (Hauptwohnsitz)

Antragsprozess / Unterlagen / Link

- ✓ Antrag mittels Formular vor Baufertigstellung
- ✓ Förderung von mehr als einer Wohnung durch Schaffung einer zweiten, baulich abgeschlossenen Wohnung ohne Einbeziehung des bestehenden Wohnraumes, mind. 30 m²; gleiche Förderungsbedingungen wie Neubau
- ✓ Als Nachweis sind Meldebestätigung sowie Benützungsbewilligungsbescheid und Fertigstellungsanzeige vorzulegen
- ✓ Rechnungen und Zahnachweise der hocheffizienten Heizung lt. Positiver Stellungnahme
- ✓ Gebührenbefreiung unter 130m² bzw. 150m² bei 5 Personen
- ✓ Grundbücherliche Besicherung: bis max. 70 % Belastungsgrenze

<https://www.wohnbau.steiermark.at/>



Wolfgang Fesl
Wohnwertspezialist

Musterhauspark
Weblinger Gürtel 33
8054 Graz

Mobil +43 (0)676 911 69 79
wolfgang.fesl@realfinanz.at



Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Marktspiegel Stand 02.2025

Modellrechnung - EUR 100.000,00 Kreditauszahlungsbetrag



Zinssatz

variabel ab 3,75 %

Effektivzinssatz 3,82 %

Fixzinssatz 5 - 40 Jahre ab 2,79 %

Effektivzinssatz 3,3 %

„Zukunftsfitt-Mischkredit“

50 % fix, 50 % variabel

Lebensphasenrate

Bankgarantie pauschal ab EUR 450,-

Laufzeit 35 Jahre

EUR 435,- mtl. Rate

Gesamtkreditbelastung EUR 182.700,-

EUR 400,- mtl. Fixzinsrate

Gesamtkreditbelastung EUR 168.000,-

EUR 418,- mtl. Rate

ab EUR 299,- mtl.

- ✓ **Zinsaufschläge ab 0,65 %**
- ✓ **Laufzeiten bis 40 Jahre**
- ✓ **Finanzierungen ohne Endalter**



Bedarfsanalyse

Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.



Marktvergleich

Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.



Abwicklung

Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.

Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

Wohneinheiten: Haus mit nur 3 Wohneinheiten

Zimmer: Küche, Wohnen/Essen, 2Schlafzimmer, Bad, Wc - mit Fenster, AR

Wohnfläche: ca. 75,89 m² + 192 m² Garten (davon ca. 21 m² Teilüberdacht)

Terrasse: 21 m²

Ausrichtung: Süd/West- Ausrichtung

Kellerabteil: ca.6 m²

Parkplatz: ein Carportplatz ca. 15,60 m² kostet € 22.000.- Aufzahlung !!!

Baubeginn: Fertigstellung April 2024

Vorzüge: nur 3 Wohneinheiten, Ziegelmassiv, Rollos, Luftwärmepumpe, Top Lage,

Heizung: Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe

Heizwärmebedarf: B à 50 kWh/m²a; A à fGEE 0,71

In der Grottenhofstraße 75, in Graz - Wetzelsdorf wird eine Top 3 - Zimmer **Gartenneubauwohnung** mit Carportplatz und Kellerabteil angeboten. Fertigstellung April 2024, **Erstbezug**.

Die Gartenwohnung Top 2 mit ca. 75,86 m² Wohnfläche hat 2 Schlafzimmer (1 x mit Zugang in den Garten) 1 Küche und einen Wohn/Essbereich. Der ca. 192 m² große bereits eingezäunte Eigengarten (davon ca. 21 m² Überdacht) ist mit Sicherheit das Highlight der Wohnung. Es wurde in Ziegelmassivbauweise (auch die Innenwände) gebaut und zur exklusiven Ausstattung gehören Holzböden, große Fliesen, Rollos etc.

Im Neubau sind nur 3 Wohneinheiten welche mit Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung

beheizt werden. Ebenso ist eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung vorhanden.

Nicht im Kaufpreis inkludiert ist ein Carportplatz jedoch ein ca.6 m² großes Kellerabteil und ein Radabstellraum. **Zu erwähnen wäre noch die komplett neue Einbauküche mit modernsten Bosch Geräten, welche im Preis inkludiert ist.**

Das Projekt befindet sich in Wetzelsdorf, im Umkreis von wenigen Gehminuten befinden sich eine Bushaltestelle, ein Supermarkt, eine Bank, ein Cafe und vieles mehr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap