

**Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m²
inkl. Loggia in +++ Zeltweg +++**



Außenansicht

Objektnummer: 6349/1535

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Buchengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8740 Zeltweg
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	72,26 m²
Nutzfläche:	76,69 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	64.900,00 €
Kaufpreis / m²:	846,26 €
Betriebskosten:	132,15 €
USt.:	13,22 €
Infos zu Preis:	

Monatsvorschreibung inkl. Betriebskosten und Rücklage. Strom (=Heizung) extra.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







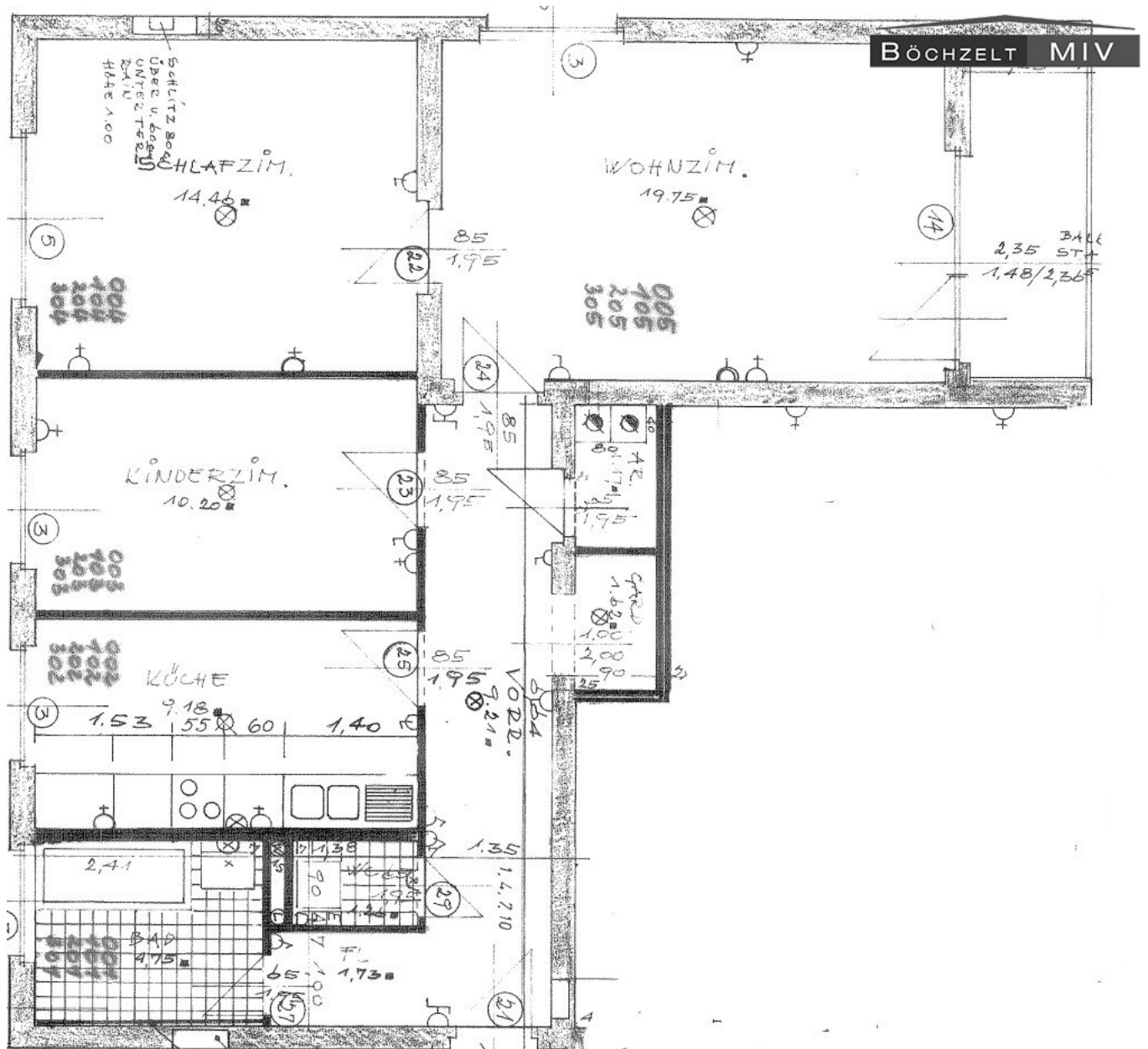












Rechnungsnummer: M/0000033 00 2025 1

UID-Nummer: ATU56299829

Diese Rechnung gilt ab 01.11.2025 als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschriftung.

Vorschriftung gültig ab 01.11.2025

Rottenmann, 28.11.2025

Eigentumswohnung Buchengasse 12 , 8740 Zeltweg

Sehr geehrte Frau

anbei erhalten Sie die neue Vorschriftung:

Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	0 %	Basis für Umsatzsteuer		Gesamt
			10 %	20 %	
Betriebskostenvorauszahlung			101,46		101,46
Verwaltungskosten			30,69		30,69
Rücklage gem. §31 WEG 2002		76,18			76,18
Nettovorschriftung		76,18	132,15	0,00	208,33
USt Vorschriftung			13,22		13,22
Gesamtvorschriftung	monatlich		EUR		221,55

Der Betrag wird bis spätestens 5. des Monats **automatisch** von Ihrem Konto **eingezogen**.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019Rottenmann
Wohnen & mehr

BEZEICHNUNG	Zeltweg J, 12-FH	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2011
Straße	Buchengasse 12	Katastralgemeinde	Farrach
PLZ/Ort	8740 Zeltweg	KG-Nr.	65006
Grundstücksnr.	189/15	Seehöhe	678 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A ++				
A +				
A				
B			B	
C	C	C		
D				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.

HSB: 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_{GEE}: 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_{erne}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



Rottenmann
Wohnen & mehr

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	886,8 m²
Bezugsfläche (BF)	709,5 m²
Brutto-Volumen (V _B)	2.733,6 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.305,0 m²
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m
charakteristische Länge (l _c)	2,09 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V _B	- m³

Wohnen

Heiztage	313 d
Heizgradtage	4702 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-16,1 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,480 W/m²K
LEK _c -Wert	35,34
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	Strom direkt
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Strom direkt
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 57,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 57,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 97,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,82
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 70.991 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 80,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 60.856 kWh/a	HWB _{SK} = 68,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 9.063 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 83.683 kWh/a	HEB _{SK} = 94,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,50
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,86
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,05
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 20.198 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 103.881 kWh/a	EEB _{SK} = 117,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 169.327 kWh/a	PEB _{SK} = 190,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,SK} = 105.959 kWh/a	PEB _{n,SK} = 119,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} = 63.368 kWh/a	PEB _{er,SK} = 71,5 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 23.581 kg/a	CO _{2eq,SK} = 26,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,86
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	25.155978.01
Ausstellungsdatum	28.11.2025
Gültigkeitsdatum	27.11.2035
Geschäftszahl	20501

Erstellerin
Unterschrift

Rottenmann Siedlungsgenossenschaft

Rottenmann Siedlungsgenossenschaft
Gemeinnützige eGen m.b.H.

Die Energiemessungen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsseparaturen unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiemessungen von den hier angegebenen abweichen.





Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine gut geschnittene **Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss** mit ca. **76,69 m²** Gesamtnutzfläche in toller Lage in **Zeltweg inkl. Loggia**. Die Wohnung ist ideal für **Paare oder kleine Familien geeignet** und beeindruckt nicht nur durch eine ausgezeichnete Lage, sondern auch durch die durchdachte Raumaufteilung und **lichtdurchflutete Wohnräume**.

Die Wohnung im 3. Obergeschoss teilt sich wie folgt auf: Vorraum, **Badezimmer** mit Dusche und Wanne, WC, **Abstellraum**, Garderobennische, **Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer** sowie **Loggia / Balkon**. Der Wohnung ist auch ein **Kellerabteil** zugewiesen. **Allgemeine Parkplätze** befinden sich auf der Liegenschaft.

Die **Wohnhausanlage** wurde ca. **1972 errichtet**, der Zustand der Wohnung als solches lässt sich als Sanierungsbedürftig bezeichnen. Am Wohngebäude wurden ca. **2010 Wärmedämmmaßnahmen** durchgeführt, dabei wurde die **Fassade**, die **Kellerdecke** sowie die **oberste Geschossdecke gedämmt**. Die **Blitzschutzanlage** wurde **2013 erneuert**. Die Stiegenhausfenster wurden 2003 ausgetauscht, die **Fenster** der Wohnung wurden im **Jahr 1996 getauscht**, es sind **2-fach-verglaste Kunststoffenster** mit **außenliegendem Sonnenschutz** vorhanden. Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt über **Nachtspeicheröfen** bzw. **elektrische Konvektoren**. Derzeit ist die **Sanierung der Asphaltbeläge** seitens der Hausverwaltung geplant. Eine Kostenschätzung liegt der Hausverwaltung derzeit nicht vor.

Die **monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung** beläuft sich auf derzeit **221,55 € inkl. Betriebs-, Verwaltungskosten und Rücklage**. Die **Instandhaltungsrücklage** für die Gesamtliegenschaft weist **per Ende November 2025** ein **Guthaben von ca. 53.189,13 €** auf.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **3-Zimmer-Wohnung im 3. OG**
- **ca. 72,26 m² Wohnnutzfläche**
- **zzgl. westseitige Loggia / Balkon mit ca. 4,43 m²**
- **geräumiges Kellerabteil**
- **allgemeine Parkplätze bei der Liegenschaft**

- **begehrte Lage** in Zeltweg
- Kaufpreis: **64.900 €** - nur ca. 850 EUR pro m²!
- **kurzfristige Verfügbarkeit**

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 **entfallen** die **Grundbuchseintragungsgebühr** in Höhe von **1,1 %** sowie die **Pfandrechtseintragungsgebühr** in Höhe von **1,2 %** bei Erwerb von Wohnraum, der als **Hauptwohnsitz** genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

Wir haben Ihr Interesse an dieser 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!

Die Hausverwaltung des Objektes lässt derzeit einen neuen Energieausweis anfertigen, sobald dieser vorliegt wird der Energieausweis entsprechend nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap