

**\*\*Penthousecharakter \*\* Exklusives Wohngefühl -  
Erstbezug in wunderbarer Lage \*\* Einziehen & das Leben  
genießen \*\***



Symbolbild6

**Objektnummer: O2100165574**  
**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Seiersberg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.850,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

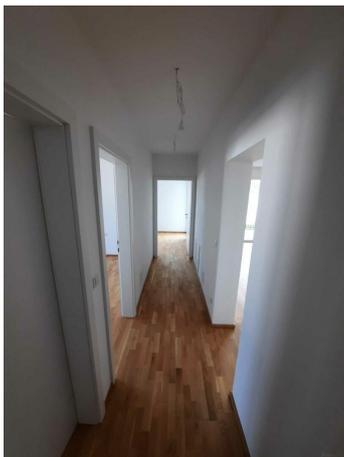
## Ihr Ansprechpartner

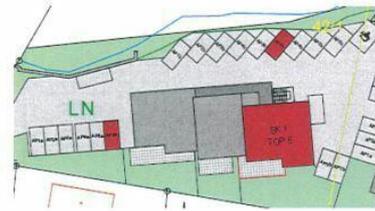
**Heidi Gutmann**

bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886



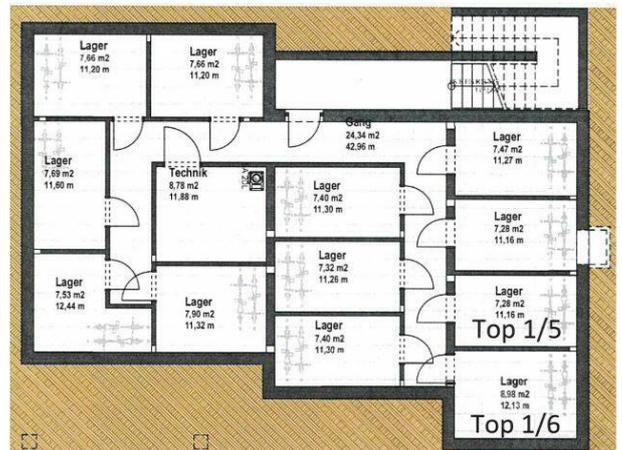




## TOP 6 BK 1

WC	2,31 m <sup>2</sup>
VR	7,89 m <sup>2</sup>
AR	2,16 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	36,32 m <sup>2</sup>
Speis	2,20 m <sup>2</sup>
Gang	5,13 m <sup>2</sup>
Bad	7,18 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,04 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,42 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 101,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Balkon</b>	<b>ca. 22 m<sup>2</sup></b>

inmoZ

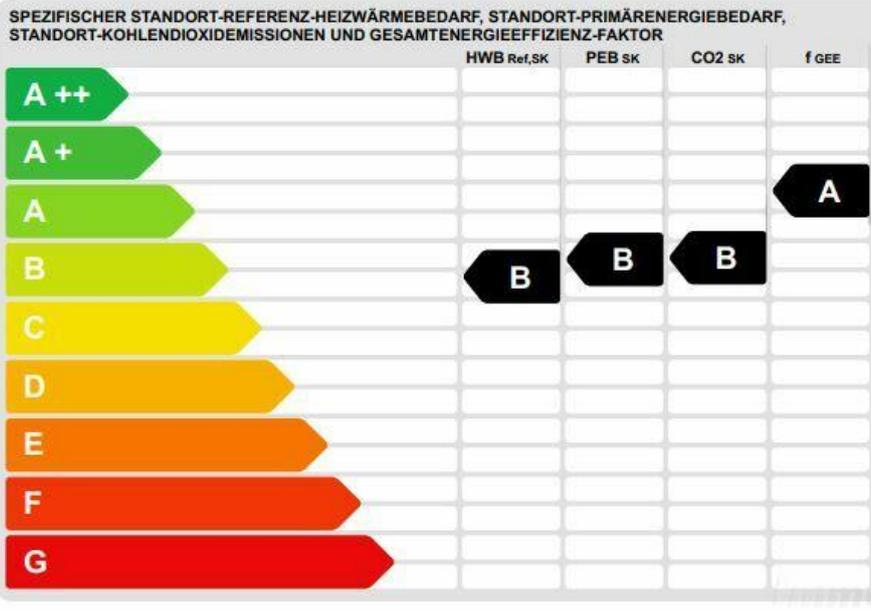


# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFT  
INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFT

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	WOHNBEFINDEN IMMOBILIEN GMBH - Pirka-Haus 1		
<b>Gebäude(-teil)</b>	Wohnen	<b>Baujahr</b>	2017
<b>Nutzungsprofil</b>	Mehrfamilienhäuser	<b>Letzte Veränderung</b>	
<b>Straße</b>	-- --	<b>Katastralgemeinde</b>	Pirka-Eggenberg
<b>PLZ/Ort</b>	8073 Pirka	<b>KG-Nr.</b>	63263
<b>Grundstücksnr.</b>	42/1	<b>Seehöhe</b>	342 m



immoz

**Energieausweis für Wohngebäude**  
OIB INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFT

**GESÄUDEKENDATEN**

Brutto-Grundfläche	68,12 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,70 m	inhibitor-U-Wert	0,78 kWh/K
Bezugfläche	57,29 m <sup>2</sup>	Körnungsgrenze	580	LEK-Wert	2,55
Brutto-Volumen	2.122,36 m <sup>3</sup>	Heiztage	218 t	Art der Lüftung	Festablüftung
Gebäude-Höhe	1.248,28 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	2002 Kd	Bauebene	schwach
Komfortwert (Kd)	0,20 km	Norm-Außertemperatur	-12,5 °C	Schichttemperatur	20 °C

**ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen**

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	41,23 kWh/m <sup>2</sup>	HWB <sub>ref,SK</sub>	30,48 kWh/m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf			HWB <sub>SK</sub>	30,50 kWh/m <sup>2</sup>
End-Energieerfordernis			EE <sub>SK</sub>	7,97 kWh/m <sup>2</sup>
Gesamternergieeffizienz-Faktor	erfüllt (abhängig zu EE <sub>ref,SK</sub> )	1,88	f <sub>GEE</sub>	0,72
Emissionen Anteil	erfüllt			

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	27,80 kWh/m <sup>2</sup>	HWB <sub>ref,SK</sub>	4,98 kWh/m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf	29,87 kWh/m <sup>2</sup>	HWB <sub>SK</sub>	4,73 kWh/m <sup>2</sup>
Wärmesenkenwärmebedarf	1,42 kWh/m <sup>2</sup>	WWB <sub>SK</sub>	1,73 kWh/m <sup>2</sup>
Heizgradbedarf	42,94 kWh/m <sup>2</sup>	HEB <sub>SK</sub>	6,51 kWh/m <sup>2</sup>
Energieaufwand Heizten		Erw <sub>SK</sub>	1,12 kWh/m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf	11,50 kWh/m <sup>2</sup>	HGB <sub>SK</sub>	9,41 kWh/m <sup>2</sup>
Endenergiebedarf	21,90 kWh/m <sup>2</sup>	EE <sub>SK</sub>	8,78 kWh/m <sup>2</sup>
Primärenergiebedarf	71,45 kWh/m <sup>2</sup>	PEB <sub>SK</sub>	20,41 kWh/m <sup>2</sup>
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	58,70 kWh/m <sup>2</sup>	PEB <sub>SK,ne</sub>	20,25 kWh/m <sup>2</sup>
Primärenergiebedarf erneuerbar	12,75 kWh/m <sup>2</sup>	PEB <sub>SK,er</sub>	0,16 kWh/m <sup>2</sup>
Kohlendioxidemissionen (CO <sub>2</sub> SK)	0,11 t/m <sup>2</sup>	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	0,08 t/m <sup>2</sup>
Gesamternergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,72
Photovoltaik-Export	1 kWh/m <sup>2</sup>	PV <sub>SK,er</sub>	0,08 kWh/m <sup>2</sup>

**ERSTELLT**

GMN-Zust:  Ersteller:  BM Ing. Robert Schwanke, Schwanke Pir

Ausgabedatum: 04.01.2017 Unterschrift:

Gültigkeitsdatum: 04.01.2017

## Objektbeschreibung

In einer der **beliebtesten Wohnlagen** südlich von Graz, wo **Ruhe, Natur** und **urbaner Komfort** aufeinandertreffen, befindet sich diese **exklusive, kleine Wohnanlage** mit nur **sechs Einheiten** – ein Zuhause für Jung- bzw. Kleinfamilien, die das **Besondere** suchen.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im **ersten und zugleich obersten Stockwerk** und überzeugt nicht nur durch ihre **hochwertige** und **energieeffiziente Ausstattung**, sondern auch durch ihren **durchdachten Grundriss**, viel **Sonnenlicht** und ein **herrlich entspanntes Wohngefühl ..!**

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein modernes, luftiges Ambiente mit klaren Linien und viel Tageslicht.

Im Mittelpunkt steht der großzügige **Wohn-Essbereich** mit rund **36 m<sup>2</sup>**, der nicht nur Platz für Kochen und Entspannen bietet, sondern auch durch die große Glasfront direkten Zugang auf den **ca. 22 m<sup>2</sup> großen Sonnenbalkon** schafft – ein Lieblingsplatz für Frühstück im Freien, entspannte Abende oder sonnige Lesestunden.

Drei **getrennt begehbare Schlafzimmer** mit ca. 12,04 m<sup>2</sup>, 14,42m<sup>2</sup> und 11,9 m<sup>2</sup> bieten Rückzugsorte für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das **Badezimmer** sowie das **separate WC** sorgen für hohen Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit.

### ***Facts Wohnen & Aufteilung für Sie zusammengefasst***

- **Wohnfläche: ca. 101 m<sup>2</sup>**
- Großzügiger, **offener Wohn-/Essbereich** mit Küche
- drei **helle, getrennt begehbare Schlafzimmer**
- **Badezimmer und WC getrennt** für mehr Alltagstauglichkeit
- **Abstellraum** und
- **Speis** (von der Küche zu begehen)
- **ca. 22 m<sup>2</sup> Balkon** mit südwestlicher Ausrichtung – ideal für Sonnenstunden
- **Carport-Abstellplätze** möglich KP € 11.000,--
- **AP im Freien** möglich KP € 7.000,--

### ***Ausstattung & Bauweise für Sie zusammengefasst***

- **Hochwertiger Eichenparkett** von *Weitzer Parkett* in Wohn- und Schlafräumen
- **Fußbodenaufbau mit Trittschalldämmung** – spürbar leiser Wohnkomfort
- **Energieeffiziente Fußbodenheizung** mit **Luftwärmepumpe**, automatisch außentemperaturgesteuert
- **Zentrale Warmwasseraufbereitung**
- **Kalkputz in Nassräumen, glatter Gipsputz** in allen anderen Wohnbereichen
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung** und eleganten **Helopal-Fensterbänken**
- **Elektrische Rollos** als hochwertiger Sicht- und Sonnenschutz
- **Zugang über eine Außentreppe mit Laubengang** – offene, luftige Architektur
- **Klassisches Satteldach** mit **dauerhafter Ziegeleindeckung**

**\*\*Resümee\*\***

*Diese charmante Neubauwohnung ist wie gemacht für Paare und Jungfamilien die modernes Design, hochwertige Ausstattung und Ruhe zu schätzen wissen. Der großzügige Wohnbereich mit sonnigem Balkon bietet Raum für gemeinsames Leben – mit Rückzugsorten und Komfort auf allen Ebenen mit viel Licht, offene Architektur, hochwertige Materialien – ein Rückzugsort mit Charakter.*

**\*\*Einziehen & das Leben genießen\*\***

Weitere Infos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

KI-unterstützt