

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



Symbolbild

Objektnummer: O2100165568

Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Seiersberg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Gesamtfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	349.800,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

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

Ihr Ansprechpartner

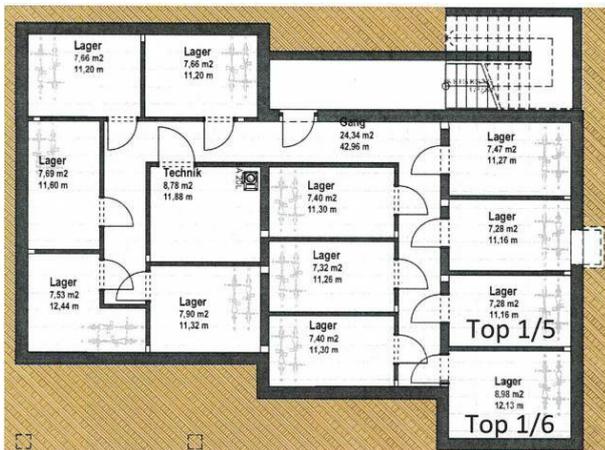
Heidi Gutmann

bestpoint Immobilien GmbH
Hauptplatz 31
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886







Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖB-Bundesamt
Regierungstrasse 101A

BEZEICHNUNG	WIRTSCHAFTLICHE INHALT	Bauhjahr
Gebäude-Nr.	Wohnen	2017
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Leichte Veränderung
Strasse	---	Kalitztalgemeinde Pölla-Eggenberg
PLZ/Ort	8073 Pölla	KG-Nr. 6303
Grundstücksnr.	421	Seehöhe 342 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR

	HWB m ² ·a ⁻¹	PEB s ² ·a ⁻¹	CO ₂ s ² ·a ⁻¹	f _{ent}
A++				
A+				
A				A
B		B	B	B
C				
D				
E				
F				
G				

Energieausweis für Wohngebäude

ÖIB
Österreichischer
Institut für
Bautechnik

ÖIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	659,12 m ²	charakteristische Länge	1,70 m	mittlerer U-Wert	0,279 W/m ² K
Bezugsfläche	527,29 m ²	Klimaregion	S/SO	LEK-r-Wert	22,59
Brutto-Volumen	2 122,36 m ³	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1 248,38 m ²	Heizgradtage	3560 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,59 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	44,23 kWh/m ² a	≥ HWB _{ref,SK}	39,56 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{SK}	39,56 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB _{SK}	78,97 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt (alternativ zu EEB _{ref,SK})	0,850	≥ f _{GEZ}	0,730
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	27 588 kWh/a	HWB _{ref,SK}	41,86 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	26 847 kWh/a	HWB _{SK}	40,73 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	8 420 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	43 064 kWh/a	HEB _{SK}	65,34 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		Ø _{HEIZZ}	1,22
Haushaltsstrombedarf	10 826 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	53 890 kWh/a	EEB _{SK}	81,76 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	71 475 kWh/a	PEB _{SK}	108,44 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	64 759 kWh/a	PEB _{non-SK}	98,25 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6 715 kWh/a	PEB _{ren-SK}	10,19 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	13 173 kg/a	CO ₂ _{SK}	19,99 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEZ}	0,728
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM Ing. Roland Schwarhofer Schwarhofer Plar
Ausstellungsdatum	05.09.2017	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	04.09.2027		

immoZ

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 Menschen, 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 **35 m²**, der nicht nur Platz für Kochen und Entspannen bietet, sondern auch durch die große Glasfront direkten Zugang auf den **ca. 12 m² großen Sonnenbalkon** schafft – ein Lieblingsplatz für Frühstück im Freien, entspannte Abende oder sonnige Lesestunden.

Zwei **getrennt begehbare Schlafzimmer** mit ca. 11,3 m² und 12 m² 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. 76 m²**
- Großzügiger, **offener Wohn-/Essbereich** mit voll ausgestatteter Küche
- **Zwei helle, getrennt begehbare Schlafzimmer**
- **Badezimmer und WC getrennt** für mehr Alltagstauglichkeit
- **12 m² 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, Jungfamilien und Singles mit Anspruch, 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