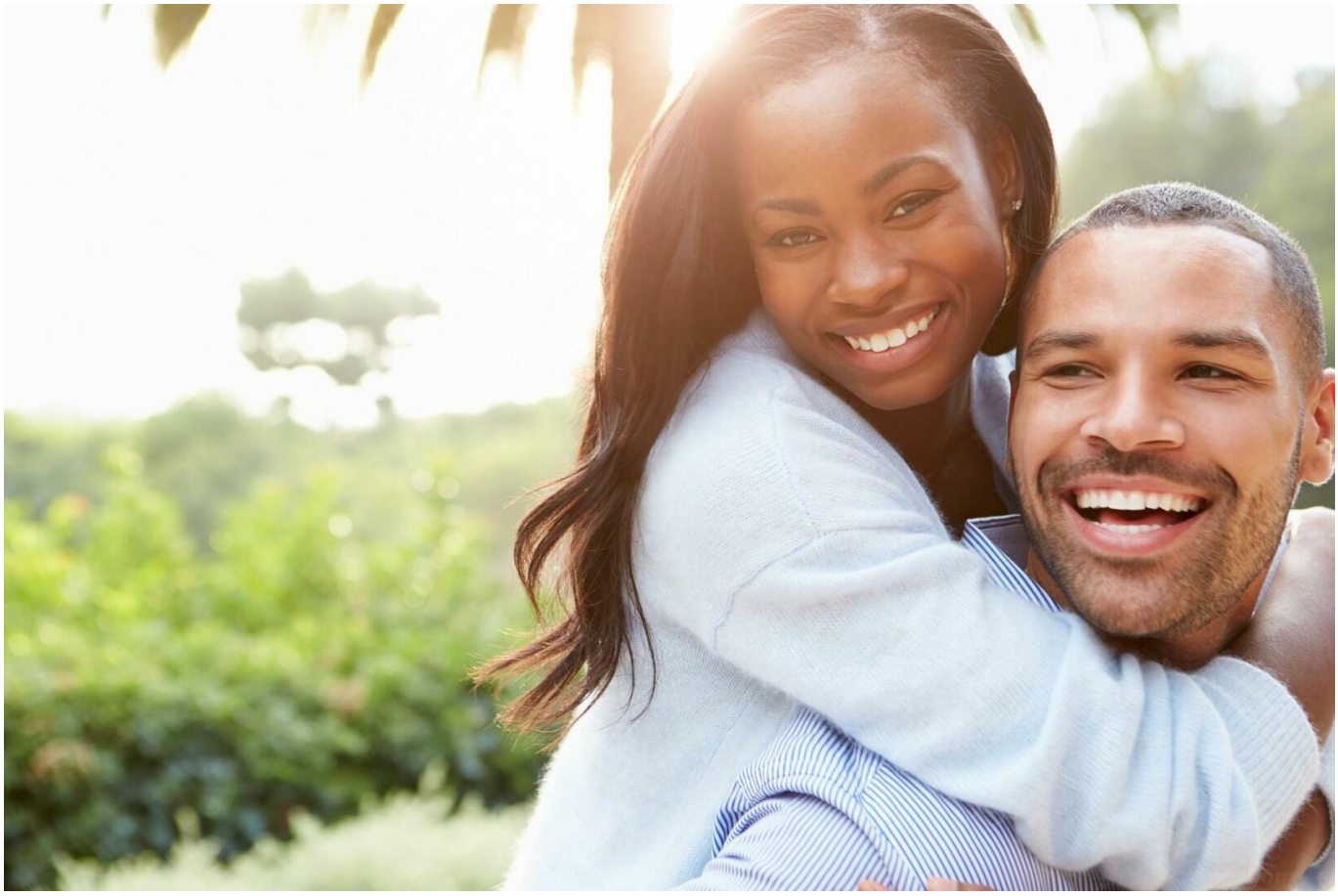
**ANLEGER AUFGEPASST **Gartenhit ** Exklusives Wohngefühl - Erstbezug in wunderbarer Lage ** Einziehen & das Leben genießen **



Symbolbild

Objektnummer: O2100165651

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 m²
Gesamtfläche:	76,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	330.355,00 €

Infos zu Preis:

exkl. gesetzl. MWSt.

Provisionsangabe:

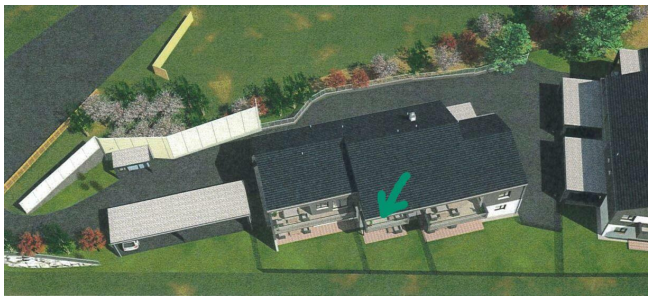
3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

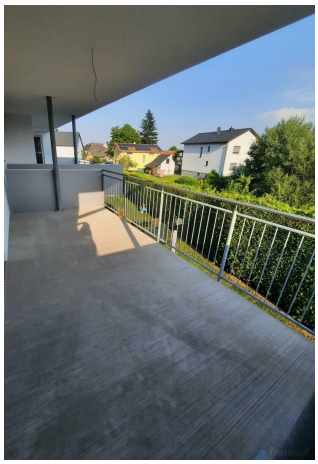
Ihr Ansprechpartner

Heidi Gutmann

bestpoint Immobilien GmbH
Hauptplatz 31
8330 Feldbach

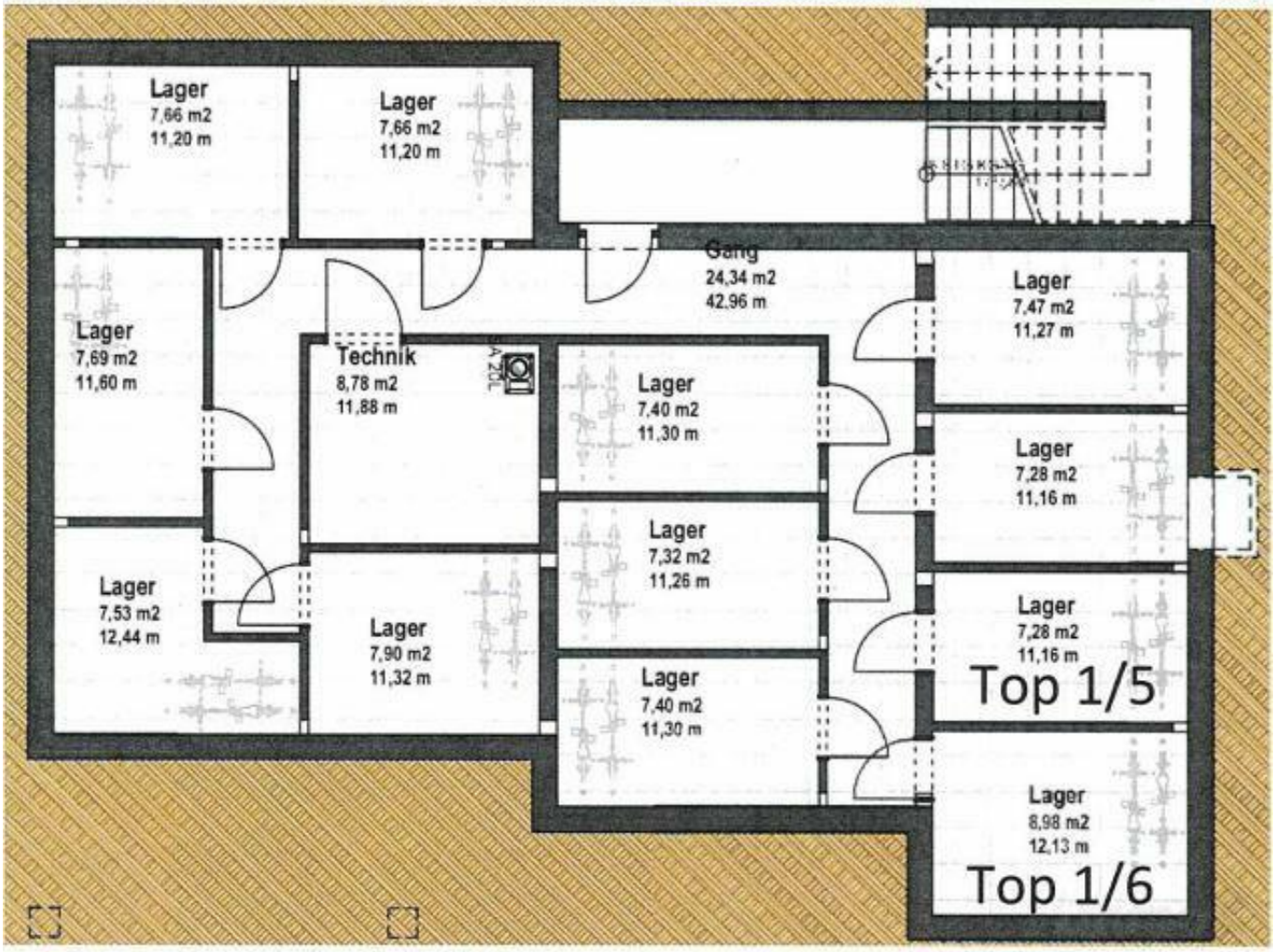
H +43 699 18 32 6886





TOP 2 BK 1

WC	2,39 m²
AR	2,55 m²
VR	4,87 m²
Kochen/Essen/Wohnen	34,91 m²
Gang	3,00 m²
Bad	5,43 m²
Zimmer 1	11,31 m²
Zimmer 2	12,10 m²
GESAMT	ca. 76,00 m²
Terrasse	ca. 12 m²
Garten	ca. 45 m²



Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	WOHNbeFINDEN Immobilien GMBH -Pirka-Haus 1		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2017
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	--	Katastralgemeinde	Pirka-Eggenberg
PLZ/Ort	8073 Pirka	KG-Nr.	63263
Grundstücksnr.	4211	Seehöhe	342 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				A
B	B	B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	659,12 m²	charakteristische Länge	1,70 m	mittlerer U-Wert	0,279 W/m²K
Bezugsfläche	527,29 m²	Klimaregion	SÜD	LEK+-Wert	22,59
Brutto-Volumen	2 122,36 m³	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1 248,38 m²	Heizgradtage	3568 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/m²a	≥ $HWB_{Ref,Wo}$	38,56	kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB_{Wo}	38,56	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		EEB_{Wo}	76,97	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt (alternativ zu $EEB_{Wo,RK}$)	0,849	≤ f_{GEE}	0,758	
Erneuerbarer Anteil	erfüllt				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	27 586	kWh/a	$HWB_{Ref,Wo}$	41,86	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	26 947	kWh/a	HWB_{SK}	40,73	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	8 428	kWh/a	WWWB	12,79	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	43 084	kWh/a	HEB_{Wo}	65,34	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,22	
Haushaltsstrombedarf	10 626	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	53 890	kWh/a	EEB_{Wo}	81,79	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	71 475	kWh/a	PEB_{SK}	108,44	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	64 759	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	98,26	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6 715	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	10,19	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	13 173	kg/a	$CO2_{SK}$	19,99	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	0,719	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller/in	BM Ing. Roland Schwarhofer Schwarhofer Plan
Ausstellungsdatum	05.09.2017	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	04.09.2027		

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 **Erdgeschoss** 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. 13 m² große Terrasse und ca. 46m² großen Garten** 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
- **13 m² Terrasse und**
- **ca. 46m² Eigengarten** mit südwestlicher Ausrichtung – ideal für Sonnenstunden
- **Carport-Abstellplatz** möglich KP € 9.680,-- netto
- **AP im Freien** möglich KP € 6.160,-- netto

Mietzinsaufstellung:

- **HMZ** € 912,00,--
- **Carport** € 41,67,--
- **AP** € 25,00,--
- **Küche** € 63,33,--
- **Gesamt** € 1.042,00,-- monatliche Mieteinnahme kalt
- **Befristung 3 Jahre** (endet am 31. Jänner 2028)

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**
- **Strom- und Wasseranschluss auf der Terrasse**

*****Resümee*****
Diese charmante Neubauwohnung bietet eine hervorragende Invetitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Weiterentwicklung und solide Vermietbarkeit setzen. Die moderne Architektur, hochwertige Ausstattung sowie der durchdachte Grundriss mit einer sonnigen Terrasse sprechen eine breite Zielgruppe an - von Singles über junge Paare bis hin zu kleinen Familien. Helle Räume und ein hoher Wohnkomfort machen diese Immobilie zu einer renditestarken Kapitalanlage mit Zukunft.

Jetzt investieren & von stabilen Mieteinnahmen profitieren!

Weitere Infos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

KI-unterstützt