



Inserat ID: 217219

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 189900€

Straße: Hauptstraße

8740 Zeltweg

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 59.12m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 62.42m<sup>2</sup>

## Barrierefreie Anlagewohnung mit Garten, Carport und Einbauküche in +++ Zeltweg +++



Die Wohnung Top 11 ist eine moderne, barrierefreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Nutzfläche von ca. 59,12 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss der Anlage. Sie überzeugt durch eine durchdachte, großzügige Raumaufteilung, einen hohen Wohnkomfort und eine besonders gefragte barrierefreie Ausstattung. Zur Wohnung gehören eine großzügige Terrasse mit rund 13,44 m<sup>2</sup> sowie ein Eigengarten mit ca. 30,27 m<sup>2</sup>, die den Wohnraum ins Freie erweitern und viel Platz für Sitzgelegenheiten, Pflanzen und individuelle Gestaltung bieten. Ergänzt wird das Angebot durch einen Kellerersatzraum mit ca. 3,30 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie einen fix zugeordneten Carport-Stellplatz direkt bei der Wohnanlage. Carport und Einbauküche sind im Kaufpreis

inkludiert. Aufgrund der barrierefreien Ausführung (breitere Türen, größere Bewegungsflächen, behindertengerechtes Badezimmer mit Griffstangen, Erdgeschosslage, niedrigere Küche) ist die Wohnung ideal für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität. Gleichzeitig ist sie als Anlegerwohnung besonders interessant, da barrierefreie Wohnungen im Murtal nur in begrenzter Zahl verfügbar sind und sich somit einer stabilen Nachfrage erfreuen.

Die Wohnung Top 11 ist laut Topografie barrierefrei konzipiert, mit größeren Räumen und breiteren Türen. Beim Betreten gelangt man in einen geräumigen Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und als zentrale Verteilerzone fungiert. Von hier aus erschließen sich der Wohnbereich, das Schlafzimmer, das behindertengerechte Badezimmer sowie das zusätzliche WC. Der offene Wohn-/Ess-/Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Er ist großzügig geschnitten, bietet viel Platz für eine komfortable Möblierung und ist durch große Fensterfronten sehr hell. Von hier gelangt man direkt auf die Terrasse (ca. 13,44 m<sup>2</sup>) und weiter in den Eigengarten (ca. 30,27 m<sup>2</sup>). Die moderne Einbauküche ist bereits installiert und im Kaufpreis enthalten, was einen sofortigen Bezug bzw. eine problemlose Fortführung des bestehenden Mietverhältnisses ermöglicht. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer, das ausreichend Stellfläche für Bett, Schränke und weitere Möbel bietet. Durch die barrierebewusste Planung sind Bewegungsflächen und Türbreiten auf eine komfortable Nutzung – auch mit Rollstuhl oder Gehhilfen – ausgelegt. Das behindertengerechte Badezimmer ist mit entsprechenden Griffstangen und angepasster Ausstattung ausgeführt. Es bietet komfortable Bewegungsfreiheit, verfügt über ein barrierearmes bzw. bodengleiches Duscheniveau und ist so gestaltet, dass auch Personen mit körperlicher Einschränkung den Sanitärbereich sicher und bequem nutzen können. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Dieses zusätzliche WC erhöht den Wohnkomfort deutlich – sowohl im Alltag als auch im Fall von Besuch – und stellt insbesondere in einer barrierefreien Wohnung ein wichtiges Plus an Funktionalität dar. Die Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus begehbar und geht in den Eigengarten über. Dieser private Außenbereich bietet eine ideale Möglichkeit für Entspannung im Freien, gärtnerische Aktivitäten oder das Aufstellen von Sitz- und Liegemöbeln – alles ebenerdig und bequem erreichbar, ohne Stufen oder Höhenunterschiede.

Die Wohnanlage wurde in massiver Bauweise errichtet. Tragende Wände bestehen aus Hochlochziegeln, die Fassade als Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz.

Die Energiekennzahl liegt innerhalb der Fördervorgaben und sorgt für einen zeitgemäßen energetischen Standard. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine zentrale Gastherme, die die Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen versorgt. Die Fußbodenheizung gewährleistet ein angenehmes Raumklima und ermöglicht eine flexible Möblierung ohne störende Heizkörper. Die Fenster und Terrassentüren sind als Kunststoffelemente mit

3-fach-Wärmeschutzverglasung ausgeführt. An den relevanten Fenster- und Türelementen ist ein außenliegender Sonnenschutz (Rollos) vorgesehen, der komfortabel von innen bedient werden kann. In den Wohn- und Schlafbereichen sind hochwertige Eichenparkettböden verlegt, die eine warme Wohnatmosphäre vermitteln. In Badezimmer und WCs kommen rutschhemmende Bodenfliesen zum Einsatz, im Badezimmer mit hochgezogener Wandverfliesung. Alle übrigen Wand- und Deckenflächen sind mit weißer Innendispersionsfarbe ausgeführt. Die Innentüren sind passend zum modernen Erscheinungsbild weiß beschichtet und mit Holzumfassungszargen ausgestattet – in der Ausführung der Top 11 in barrierefreundlichen Breiten. Die elektrische Ausstattung entspricht heutigem Standard: ausreichend Steckdosen in allen Räumen, Beleuchtungsauslässe, auf der Terrasse sind Stromanschluss und Lichtauslass vorgesehen. Die Wasser- und Abwasserentsorgung ist an das kommunale Netz angeschlossen. Ein frostsicherer Außenwasseranschluss steht für die Nutzung der Außenflächen zur Verfügung.

Die Einbauküche ist modern gestaltet, höhentechnisch an die Rollstuhlfahrer angepasst und bereits im Objekt vorhanden. Sie ist im Kaufpreis inkludiert und erleichtert die Vermietung erheblich, da sie Mietern einen sofort beziehbaren, voll funktionsfähigen Küchenbereich bietet.

Der Kaufpreis für die Wohnung Top 11 beträgt ? 189.900,?. Im Kaufpreis inkludiert sind sowohl der Carport/Stellplatz als auch die Einbauküche. Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit rund ? 226,15. Diese setzen sich aus den laufenden Bewirtschaftungskosten der Anlage und der

Wohnung zusammen; nähere Details können im Zuge der weiteren Abwicklung bzw. anhand der Vorschreibung der Hausverwaltung geprüft werden. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Zur Top 11 gehören die Wohnung, der zugeordnete Carport?Stellplatz sowie der Kellerersatzraum im Erdgeschoss (ca. 3,30 m<sup>2</sup>). Die Türe zu diesem Kellerersatzraum ist noch nicht hergestellt und ist vom Käufer auf eigene Kosten zu errichten. In der Eigentümergemeinschaft ist ? wie bei der Anlage insgesamt ? eine Überprüfung des Daches vorgesehen. Dabei sind insbesondere Nacharbeiten an den Flachdachhochzügen sowie eine Reparatur der Attikaverblechung geplant. Details zu Umfang, Zeitplan und Kostenverteilung erfolgen über die Hausverwaltung und die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft.

Vermietung / Anlegerinformation:

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Es besteht ein befristeter Mietvertrag bis 31.01.2028.

Monatlicher Bruttomietzins inkl. Heizung: ? 838,27

Monatlicher Überschuss nach Abzug der laufenden Kosten: ca. ? 612,12

Jährlicher Mieterlös nach Abzug der monatlichen Kosten: ca. ? 7.345,44

Die Mieterin ist auf die Barrierefreiheit angewiesen und hat den Wunsch nach einem längerfristigen Mietverhältnis geäußert. Aufgrund der geringen Anzahl barrierefreier Wohnungen im Murtal ist diese Einheit am Markt für Mieter besonders attraktiv. Dies spricht sowohl für eine gute Bestandsmiete als auch für eine günstige Wiedervermietbarkeit im Falle eines späteren Mieterwechsels. Die Kombination aus Neubau (2023), barrierefreier Ausstattung, Eigengarten, Carport und bereits bestehendem Mietverhältnis mit stabilen Erträgen macht die Wohnung Top 11 zu einem interessanten Anlageobjekt mit einem sehr gut einschätzbaren Einnahmenprofil.

Die Wohnung Top 11 in der Hauptstraße 86 in Zeltweg verbindet modernen Wohnkomfort mit einer nachhaltig gefragten barrierefreien Ausstattung. Die Erdgeschosslage, die großzügige Terrasse, der Eigengarten, die durchdachte 2?Zimmer?Raumaufteilung sowie das behindertengerechte Badezimmer machen dieses Objekt für eine breite Zielgruppe attraktiv ? vom älteren Mieter bis hin zu Personen mit eingeschränkter Mobilität. Für Anleger bietet die Wohnung eine bereits etablierte Vermietungssituation mit einem befristeten Mietvertrag bis 31.01.2028 und einem überschaubaren, gut dokumentierten Ertrag. Die Mieterin schätzt die Barrierefreiheit und strebt ein längerfristiges Mietverhältnis an, was sich positiv auf Planungssicherheit und Ertragssituation auswirkt. Mit Baujahr 2023, moderner Haustechnik (Fußbodenheizung, 3?fach?Verglasung, Sonnenschutz), inkludierter Einbauküche, Carport und der attraktiven Lage im Murtal präsentiert sich dieses Objekt als solide, zukunftsfähige Immobilie ? sowohl zur langfristigen Kapitalanlage als auch perspektivisch für eine spätere Eigennutzung. Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Objektart: barrierefreie 2?Zimmer?Eigentumswohnung mit Garten (Top 11)

Adresse: Hauptstraße 86b, 8740 Zeltweg

Lage im Haus: Erdgeschoss, ebenerdiger Zugang

Baujahr der Wohnanlage: 2023 (Neubau)

Nutzfläche der Wohnung: ca. 59,12 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2 (Wohn?/Ess?/Kochbereich + 1 Schlafzimmer)

Badezimmer: 1 behindertengerechtes Bad mit angepasster Ausstattung und Griffstangen

WC: zusätzliches separates WC, insgesamt 2 WCs nutzbar (Bad + WC)

Terrasse: ca. 13,44 m<sup>2</sup>

Eigengarten: ca. 30,27 m<sup>2</sup>

Kellerersatzraum: ca. 3,30 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (Tür noch vom Käufer herzustellen)

Stellplatz: 1 Carport?Stellplatz im Kaufpreis inkludiert

Heizung: Gastherme je Einheit, Fußbodenheizung in allen Räumen

Fenster: Kunststofffenster mit 3?fach?Wärmeschutzverglasung, außenliegender Sonnenschutz (Rollos)

Böden: Eichenparkett in Wohn- und Schlafräum, Fliesen in Bad und WCs  
Küche: moderne Einbauküche, im Kaufpreis enthalten  
Barrierefreiheit: größere Bewegungsflächen, breitere Türen, Erdgeschosslage, behindertengerechtes Bad  
Außenbereich: Terrasse mit Strom- und Lichtanschluss, Eigengarten zur exklusiven Nutzung  
Kaufpreis: ? 189.900,? inkl. Carport und Küche  
Betriebskosten: ca. ? 226,15 monatlich  
Vermietung: befristet bis 31.01.2028, Bruttomietzins inkl. Heizung ca. ? 838,27/Monat  
Mieterlös nach Kosten: ca. ? 612,12/Monat, das sind ca. ? 7.345,44/Jahr  
Besondere Eignung: Anlegerobjekt mit stabiler Mieterin, hohe Attraktivität am Mietmarkt aufgrund Barrierefreiheit

Sie möchten mehr über diese barrierefreie Gartenwohnung erfahren oder einen Eindruck vor Ort gewinnen? Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin ? Herr Weigl steht Ihnen unter 0660/47 40 573 für weitere Informationen und Terminabsprachen jederzeit zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 59.12m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 62.42m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 40m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.61m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 189900€

Nebenkosten: 125.78€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weikl@boechzelt-immobilien.at