

## Exposé

# 5 Zimmer | 4 Bäder | Sanierungsbedarf

A-6020 Innsbruck, Andreas Hofer Straße 38



**Kaufpreis 405.000€**

**Grundstück** Allgemeinflächen

**Wohnfläche** 102m<sup>2</sup>

**Garage Stellplatz** Nein

**Hausrücklage** Stand 31.12.2024 beträgt Haupthaus 58.442,60€ Lift 18.342,90€

**Baujahr** 1955

**Balkon** Ja 2x

**Keller** 10m<sup>2</sup>

**Betriebskosten** 329€



## Details

|              |                |
|--------------|----------------|
| Schlafzimmer | 5              |
| Heizung      | Gas/Radiatoren |



## Lage

Nahe der Universität, Klinik und der Innenstadt gelangt eine charmante WG taugliche 5 Zimmer Wohnung mit 2 Balkone zum Verkauf.

## Immobilie

Die 5 Zimmer Wohnung befindet in einem Mehrparteienhaus im 4. Stock mit Lift. Die Wohnung verfügt über 1 Gang, 5 Zimmer mit teils integriertem Bad und Küche (4 Zimmer mit Bad und Kochmöglichkeit), 2 Balkone (Süd und Nord) und 1 Kellerabteil.

Der aktuelle Rücklagenstand 17.04.2026 beträgt € 22.600,30.

## Ausstattung

✓Küche ✓Dusche ✓Lift

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr  
2-3 % zzgl. 20% USt Kaufvertrag und Treuhandchaft  
3% zzgl. 20% USt Provision

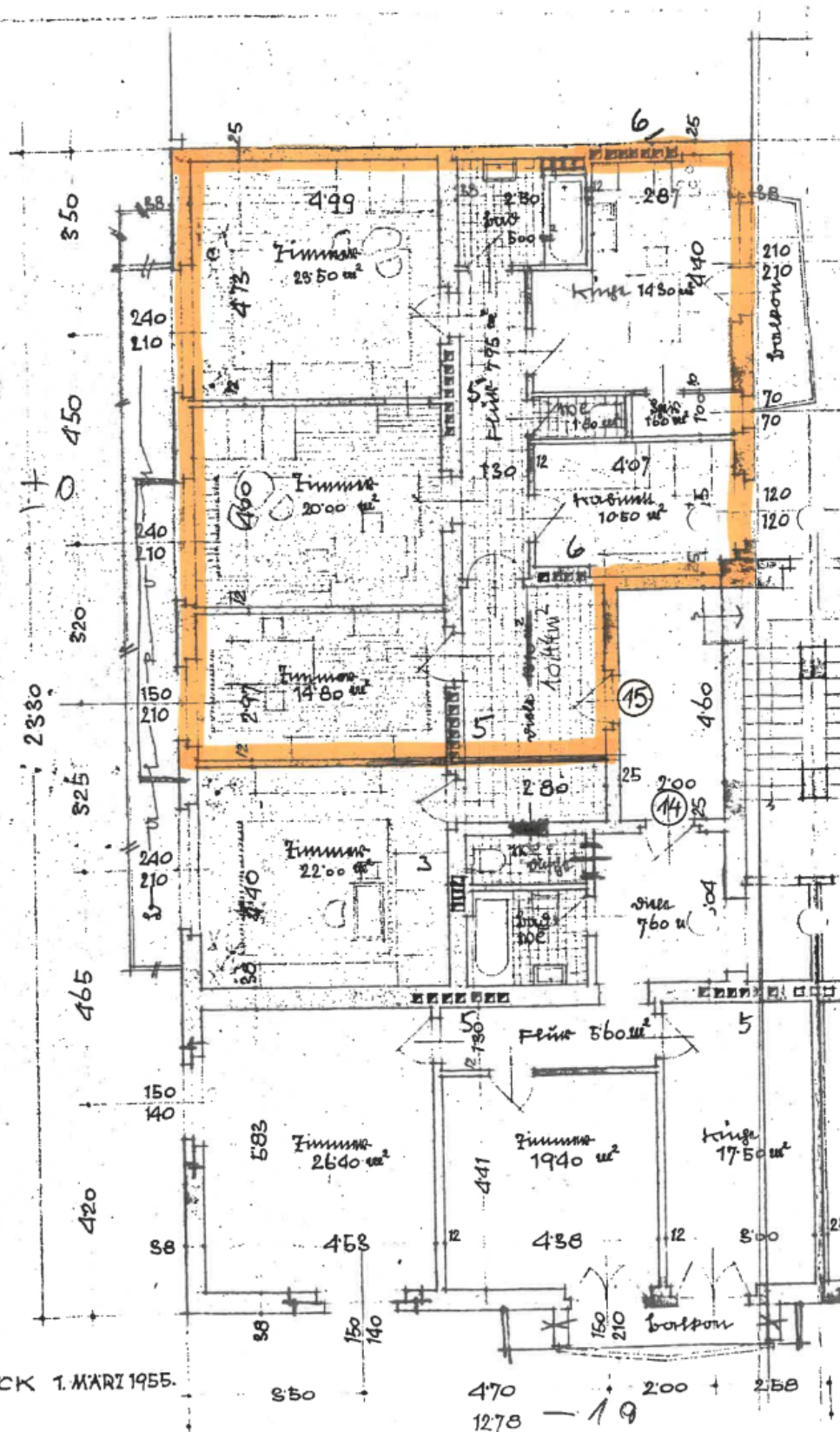
## Beilagen

Alle Angaben ohne Gewähr

1. Juni 1983

Bmstr. DI (FH) Stefan Leipelt 14.02.2023

INNSBRUCK 1. MÄRZ 1955.



# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



**BEZEICHNUNG** WH Andreas Hofer Strasse 38 Innsbruck

**Umsetzungsstand** Bestand

Gebäude(-teil) Wohngebäude

Baujahr 1955

Nutzungsprofil Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung 1997

Straße Andreas Hofer Strasse 38

Katastralgemeinde Wilten

PLZ/Ort 6020 Innsbruck

KG-Nr. 81136

Grundstücksnr. 830

Seehöhe 574 m

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

|             | HWB <sub>Ref, SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq, SK</sub> | f <sub>GEE, SK</sub> |
|-------------|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>A ++</b> |                        |                   |                       |                      |
| <b>A +</b>  |                        |                   |                       |                      |
| <b>A</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>B</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>C</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>D</b>    | D                      | D                 |                       | D                    |
| <b>E</b>    |                        |                   | E                     |                      |
| <b>F</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>G</b>    |                        |                   |                       |                      |

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** 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 Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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 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.

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 6.5.5 vom 18.01.2022, [www.etu.at](http://www.etu.at)

### Auftraggeber (Interessent)

Name(n) / Firma: .....

Adresse(n): .....

Telefon: ..... E - Mail: .....

Geburtsdatum: .....

Aufgrund dieser Vereinbarung wird der Immobilienmakler für den Interessenten tätig und unterstützt ihn bei der Suche nach einer Immobilie. Für die Maklerdienstleistungen unseres Unternehmens wird Bezugnehmend auf eine allfällige konkrete Anfrage und auch für zukünftige weitere Anfragen nachstehende **Vereinbarung** getroffen:

Dieser Maklervertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne Angaben eines Grundes aufgekündigt werden. Die Aufkündigung hat keine Auswirkung auf jene Rechtsgeschäfte, für die der Makler bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits verdienstlich für den Interessenten tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

Der Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

Unser Unternehmer ist ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren.

### Provisionsvereinbarung

Für den Fall, dass der Interessent aufgrund der vertragsgemäßen, verdienstlichen Tätigkeit des Immobilienmaklers ein Objekt kauft oder mietet, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision in der nachstehend angeführten Höhe zu bezahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision entsteht im Erfolgsfall und wird mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

#### **Vermittlungsprovision innerhalb 14 Tage nach Kaufvertrag oder Mietvertrag**

**Kauf** 3,00% des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten zuzüglich 20% USt.

5,00% von den Inventarkosten oder 3,00% vom Zugebühr **zzgl. 20% USt**

**Miete** laut IMV zzgl. 20% USt siehe Nebenkostenübersicht maximal 6 Bruttomonatsmieten

Pacht/Baurecht laut IMV zzgl. 20% USt siehe Nebenkostenübersicht

Für den Fall, dass der Interessent ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B Kauf anstatt Miete) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach dem jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird.

Bei der Vermittlung von befristeten Mietverhältnissen wird für den Fall der Verlängerung des Mietverhältnisses oder der Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision (Ergänzungsprovision) nach Maßgabe der Verlängerung in Höhe von 1/2 BMM zuzüglich USt vereinbart. Eine Ergänzungsprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (z.B. zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z.B. dann Kauf) abgeschlossen wird.

### Besondere Provisionsvereinbarungen

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes (bzw. einer Provision in der Höhe von.....zuzüglich gesetzlicher USt) wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäft erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
- dass der Auftraggeber (Interessent) die vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt.

## Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz - und Außergeschäftsraum - Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tage besteht. Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarungen eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit - bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist - sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

☐ Der Interessent **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers .

☐ Der Interessent wünscht **kein** vorzeitiges Tätigwerden.

**Der Auftraggeber erhält eine Kopie dieses Vermittlungsauftrages** sowie eine Nebenkostenübersicht mit Informationen über das Rücktrittsrecht inkl. Widerrufsformular **auf einen dauerhaften Datenträger**.

Gerichtsstand (für Unternehmen): .....

Ort: ....., am .....

Falls zutreffend:

☐ Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgeschlossen.

.....  
Immobilienmakler

.....  
Unterschrift

.....  
Auftraggeber

# Kaufanbot



Käufer/In .....

Geburtsdatum und Ort .....

Beruf .....

Anschrift .....

Staatsbürgerschaft /Ausweisnummer .....

Firmenname .....

Firmenbuchnummer .....

Anschrift/Sitz .....

## Kaufanbot

Die Käuferseite unterbreitet der Verkäuferseite das nachfolgende verbindliche Anbot, wobei das Maklerunternehmen **ESTATE IMMOBILIEN** mit dessen Übermittlung beauftragt wurde.

Bei dem von der Käuferseite am ..... besichtigten Kaufgegenstand mit der

Adresse/Grundstücksnummer .....

stelle ich hiermit ein 14 tages verbindliches Kaufanbot in der Höhe von .....

.....

zzgl. Nebenkosten 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, 1-3% zzgl. 20% USt Rechtsanwalt, Barauslagen, Provision 3% zzgl. 20% USt

Kaufvertragserrichtung.....

Ort ....., am .....

Unterschrift Käufer  
mit Geburtsdatum

Ort ....., am .....

Unterschrift Verkäufer  
mit Geburtsdatum

## ESTATE IMMOBILIEN

Valentin Riccabona  
Herzog Friedrich Straße 35  
6020 Innsbruck  
Mobil: +43 660 64 37 000  
[info@estateimmobilien.com](mailto:info@estateimmobilien.com)  
[www.estateimmobilien.com](http://www.estateimmobilien.com)

ESTATE IMMOBILIEN