

## **3-Zimmer Wohnung mit westseitigem Grazblick-Balkon und TG-Platz**



**Objektnummer: 5408/276**

**Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,45 €
<b>USt.:</b>	28,08 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges = Rückzahlung versch. Sanierungsdarlehen. BK ohne Darlehen = 375,63

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





Wo der Wert  
zu Hause ist.

 0676 / 31 36 555

Julian English







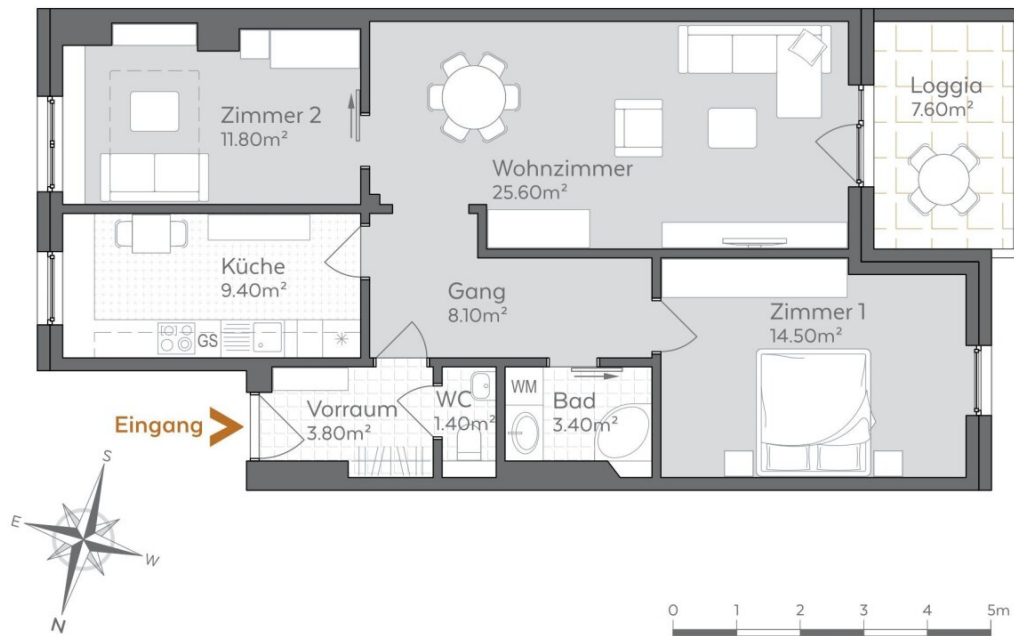












UNVERBINDLICHE PLANKOPIE.

Die dargestellte Möblierung (ausgenommen Einbauküche, Dusche, Waschtisch und WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Maßangaben nicht exakt, bitte Naturmaße nehmen.

## Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer Wohnung** zeichnet sich durch ihren **besonderen Charme und hohe Sympathie** aus. Sie liegt im **2. OG eines Mehrparteienhauses** aus Anfang der 80iger Jahre.

Sie bietet auf **etwas über 77 m<sup>2</sup>** ein großes **Wohnzimmer mit nach Westen ausgerichteter Loggia** bzw. Balkon, auf dem Sie **schöne Stunden** im Freien bei herrlichem Fernblick Richtung Grazer Zentrum genießen können. Die Küche mit etwas über 9 m<sup>2</sup> ist als eigener Raum eingerichtet.

Dazu bietet Ihnen die Wohnung **zwei schöne Schlafzimmer**, eines nach Osten und eines nach Westen orientiert.

Das **Badezimmer** mit Waschbecken und **Dusche**, sowie das **separate WC** wurden vor einigen Jahren neu gemacht.

Die Parkettböden sind in einem guten Zustand und Sie werden sich in der Wohnung sicherlich wohl fühlen.

Beheizt wird die Wohnung mit **Elektro-Nachtspeicheröfen**.

Die Anlage verfügt über einen **Personenaufzug**, aufgrund der Architektur sind allerdings trotzdem einige zwischenliegende Stufen im Gebäude zu berücksichtigen, wodurch die Wohnung **nicht barrierefrei** erreichbar ist. Sie wird über einen offenen Laubengang erschlossen. Ein **Kellerabteil** ist bei der Wohnung **dabei**.

Ebenso ist ein **Garagenplatz** im gleichen Haus **im Kaufpreis bereits inbegriffen**.

### Information zu den Sanierungsdarlehen

Das Mehrparteienhauses wurde laufend saniert und instandgesetzt. Dafür hat die Hausverwaltung für die Wohnungseigentumsgemeinschaft **fünf aktive Sanierungsdarlehen** aufgenommen. Diese werden in monatlichen Raten bis 2025, 2026 bzw. 2030 zurückgezahlt. Der für diese Wohnung anteilige noch offene Gesamtbetrag an den Sanierungsdarlehen macht **per September 2024** laut Hausverwaltung **EUR 6.118,56** aus. Beim Kauf sind für diesen Betrag Grunderwerbssteuer und evt. Grundbuch-Eintragungsgebühr zu entrichten. Die monatliche Rückzahlungsrate beträgt netto **EUR 232,65** und wird von der Hausverwaltung eingezogen. Der Betrag ist bei den Betriebskosten unter "**Sonstiges**" extra ausgewiesen.

### Renovierungsservice

Für professionelle Renovierungsarbeiten können wir Ihnen ausgezeichnete und **verlässliche Handwerker** empfehlen, die ua folgende Leistungen im Paket anbieten:

Trockenbau, Türeineinbau und -ersatz, Bodenlegearbeiten oder Bodenrenovierung, Badezimmer und Fliesenlegearbeiten, Malen und Tapezieren.

Ein Ansprechpartner für alle Leistungen - für Sie **pünktlich** und mit höchster Qualität **erledigt!**

### Finanzierungsservice

Wir verfügen über Kontakte zu sehr guten **Finanzierungsmaklern**, die Ihnen das für Sie aktuell **kostengünstigste** Finanzierungsangebot am Markt erheben können. So finanzieren Sie diese Immobilie zu den **bestmöglichen** Konditionen und optimal abgestimmt auf Ihre persönliche Situation!

Diese Wohnung ist die **perfekte Wahl für alle**, die eine **grüne, ruhige und begehrte** Lage in Graz suchen. Nutzen Sie diese **Gelegenheit** und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Graz! Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von dieser wunderschönen Immobilie verzaubern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap