

**Schöne Wohnung im obersten Stock mit West-Aussicht
und eigenem TG-Platz**



Objektnummer: 5408/290

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz,10.Bez.:Ries
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	218,87 €
USt.:	25,77 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges = Rückzahlung versch. Sanierungsdarlehen. BK ohne Darlehen = 312,05

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



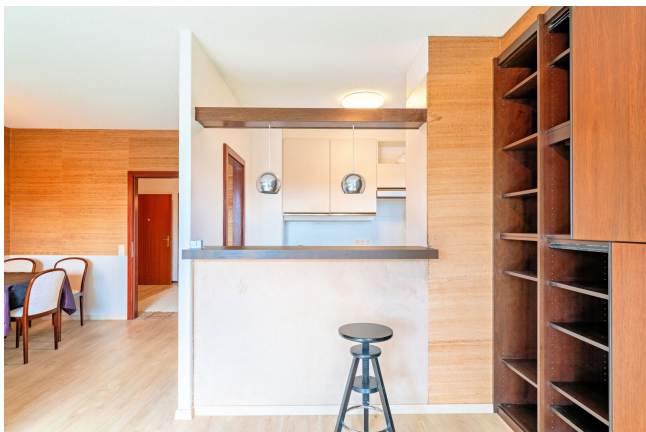
DI (FH) Julian Englich



Wo der Wert
zu Hause ist.

 0676 / 31 36 555

Julian English



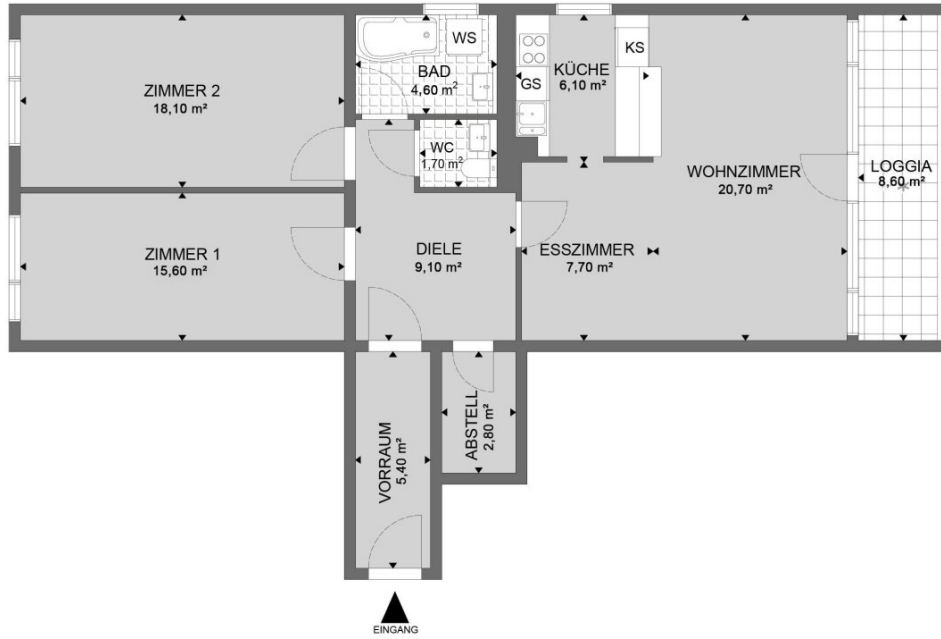




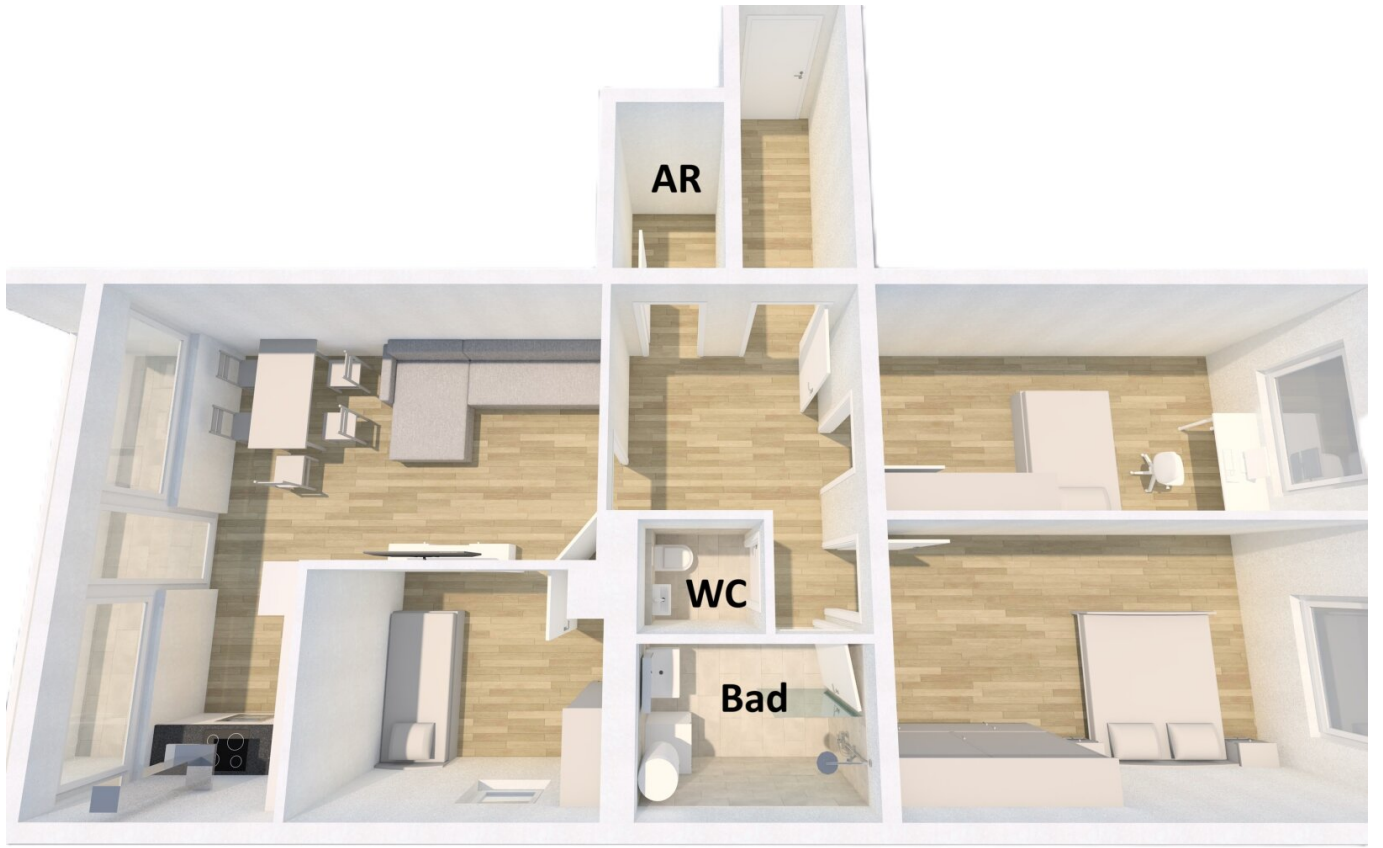








Symbolbild!
Bitte Naturmaße nehmen!





Objektbeschreibung

Diese **großzügig** geschnittene **3-Zimmer Wohnung** zeichnet sich durch ihre **exklusive Lage im 6. und gleichzeitig letzten Geschoss** eines sanierten Mehrparteienhauses aus den 70iger Jahren und ihre **praktische Nutzbarkeit aus**. Ihr Charakter ist besonders **hell und freundlich**.

Sie bietet auf insgesamt fast **92 m²** ein sehr großes **Wohn- und Esszimmer mit nach Westen ausgerichteter Loggia**. Der Ausblick ins Grüne ist weitläufig und entspannend. Sie können dort eine angenehme Zeit genießen. Die **Küche** ist in den Wohnraum wie bei modernen Wohnungen **integriert**. Das Mobiliar ist dem Alter entsprechend sehr gut erhalten und gepflegt.

Sie betreten die Wohnung durch einen **Vorraum**, der vom Gang des Hauses in den Anfangsjahren bereits mit einer Tür abgeteilt wurde. Dadurch ergibt sich gegenüber der Größe laut Nutzwertgutachten (ca. 86,4 m²) eine zusätzliche Fläche von 5,6 m², somit insgesamt rund 92 m². Von der zentralen Diele aus erreichen Sie unkompliziert alle Zimmer und auch den recht **großen Abstellraum**, wo sich unter anderem der Elektro-Sicherungskasten befindet. Die Wohnung bietet Ihnen **zwei schöne große Schlafzimmer**, die beide auf die sehr ruhige Nord-Ost-Seite orientiert sind. Der Blick geht dort ins Grüne, auf Bäume und Anbauflächen der Landesabteilung für Land- und Forstwirtschaft Haidegg.

Das **Badezimmer mit Fenster** und Waschbecken, sowie einer **Badewannen-Dusch-Kombination** und das **separate WC** wurden erst vor einigen Jahren erneuert.

Die Böden bestehen aus Laminat in Holzoptik, Fliesen- sowie Teppichböden. Beheizt wird die Wohnung mit **einer elektrischen Fußbodenheizung** sowie zusätzlichen Wandheizkörpern. Aufgrund der guten energetischen Sanierung (siehe Energieausweis) ist von einem **sparsamen Heizenergieverbrauch** auszugehen.

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. Ein leicht erreichbares **Kellerabteil** ist bei der Wohnung **dabei**.

Ebenso ist ein **Platz in der offenen Garage** nahe beim Haus **im Kaufpreis bereits inbegriffen**. Zusätzlich gibt es eine Anzahl an **frei verfügbaren Parkplätzen** auf dem Gelände der Anlage, die den Wohnungseigentümern und ihren Gästen zur Verfügung stehen.

Information zu den Sanierungsdarlehen

Das Mehrparteienhauses wurde laufend saniert und instandgesetzt und präsentiert sich dadurch in einem sehr guten Gesamtzustand. Dafür hat die Hausverwaltung für die Wohnungseigentumsgemeinschaft **mehrere Sanierungsdarlehen** aufgenommen. Diese werden in monatlichen Raten bis 2028 bzw. voraussichtlich 2034 zurückgezahlt. Der für diese Wohnung anteilige noch offene Gesamtbetrag an den Sanierungsdarlehen macht **per Sept. /**

Oktober 2024 laut Hausverwaltung ca. **EUR 16.750,-** aus. Beim Kauf sind für diesen Betrag Grunderwerbssteuer und evt. Grundbuch-Eintragungsgebühr zu entrichten. Die monatliche Rückzahlungsrate beträgt netto **EUR 238,35** und wird von der Hausverwaltung eingezogen. Der Betrag ist bei den Betriebskosten unter "**Sonstiges**" extra ausgewiesen.

Renovierungsservice

Für allenfalls gewünschte, professionelle Verschönerungs- und Renovierarbeiten 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 eine sehr gute Wahl für alle, die eine **grüne, ruhige und tolle** Lage mit Aussicht in LKH-Nähe in Graz suchen. Nutzen Sie diese **Gelegenheit** und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause! Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von dieser wunderbaren Immobilie inspirieren. 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 <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap