

## **Wunderschöne Doppelhaushälfte - neuwertig - in Engelsdorf**



Doppelhaushälfte

**Objektnummer: 2278\_6251**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	113,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	133,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

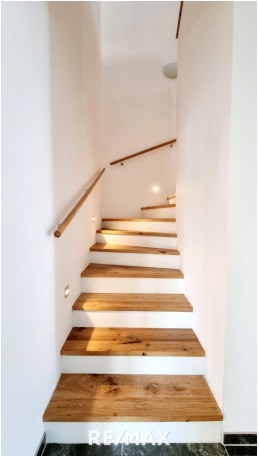


**Ruth Friedrich**

RE/MAX Nova in Graz  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

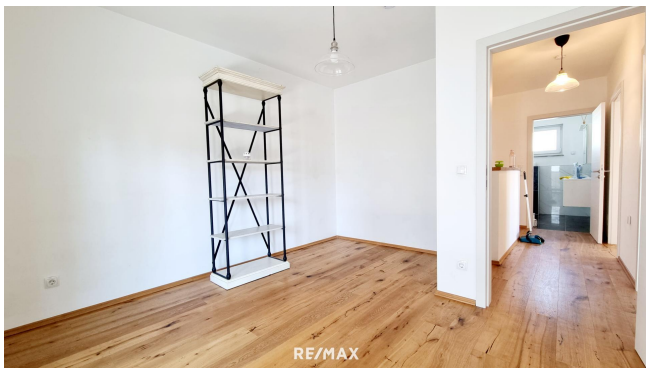








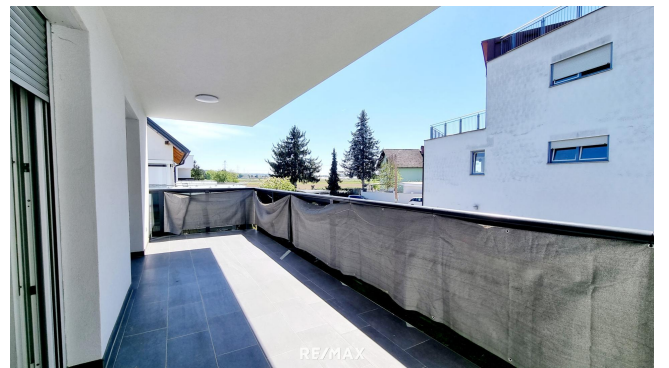
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX  
Nova



Erdgeschoss RE/MAX



## Objektbeschreibung

Wunderschöne Doppelhaushälfte in Engelsdorf Das Haus mit einer Wohnfläche von 113,48 m<sup>2</sup>, Terrasse (16,10 m<sup>2</sup>), mit 102,22 m<sup>2</sup> vollständig umzäuntem Garten, Carport und Vorgarten mit PKW-Abstellplatz liegt in einer Anlage von weiteren Doppelhäusern. **Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.** [VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#) Alle Räume sind mit hochwertigem Parkett- oder Fliesenboden ausgestattet und nach Süden und Westen hin ausgerichtet. Im Erdgeschoß befinden sich, ausgehend von der Diele, - das große Wohn-Esszimmer mit Küche (29,07 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Terrasse (16,10 m<sup>2</sup>) und den Garten - ein Zimmer (8,58 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem - Technikraum (5,02 m<sup>2</sup>) - Badezimmer (4,47 m<sup>2</sup>) - Abstellraum (2,56 m<sup>2</sup>) und der Aufgang in das Obergeschoß mit - dem zentralen Vorraum (4,85 m<sup>2</sup>) - Zimmer mit Balkon (12,82 m<sup>2</sup>) - Zimmer mit Balkon (16,10 m<sup>2</sup>) - Zimmer (16,32 m<sup>2</sup>) - Badezimmer (7,60 m<sup>2</sup>) mit WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne Heizung mit Erdwärme Nahe der Autobahnauffahrt Ost und Murpark, nahe der Schnellbahn SIE

**ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?** Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Fr. Ruth Friedrich Tel. Nr. 0664 13 32 853 Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling! Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich • Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises) • Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\* • Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko) • Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde • Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc. • gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\* • gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank • Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt. \*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz).Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 44.05 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarfskoeffizient B

energiebedarfskoeffizient:

Faktor Gesamter Energiebedarfskoeffizient 0.71

Energieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamter Energieeffizienz A

gesamter Energieeffizienzkoeffizient

effizienz: