

## Charmante 2-Zimmer Wohnung - auch perfekt als Anlegerwohnung



RE/MAX

Wohnzimmer

**Objektnummer: 2278\_6325**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8152 Södingberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

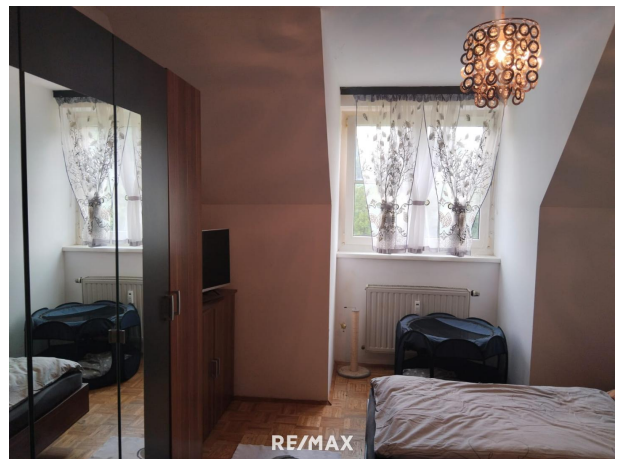
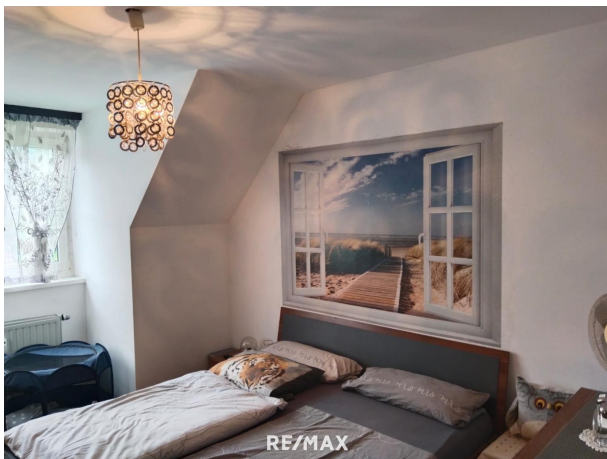
3.00 %

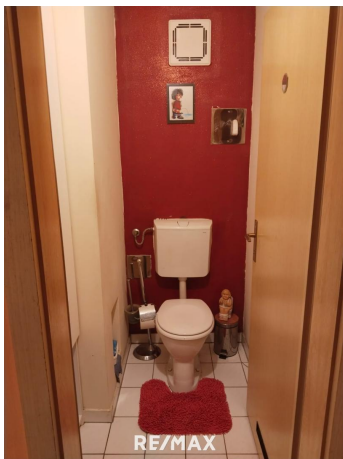
## Ihr Ansprechpartner



**Astrid Haas**



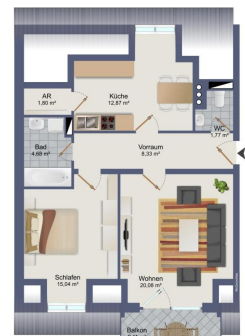








RE/MAX  
Nova



## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im malerischen Södingberg besticht durch ihre ruhige Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Die gut geschnittene Wohnung umfasst ein einladendes Wohnzimmer, eine funktionale Küche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Ein Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup> lädt dazu ein, die frische Luft und die Aussicht zu genießen. Die Beheizung erfolgt effizient über eine Ölheizung. Zusätzlich steht Ihnen ein ca. 8 m<sup>2</sup> großer Kellerabteil zur Verfügung, der für weiteren Stauraum sorgt. Ein Carport, das zur Wohnung gehört, gewährleistet zudem, dass Ihr Fahrzeug stets gut geschützt ist. In der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter einen Freizeitklub, einen Automechaniker, ein Café, ein Freibad sowie eine Volksschule. Die Autobahnauffahrt Mooskirchen ist in nur etwa 20 Minuten erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen gewährleistet. Diese Wohnung vereint Komfort, Ruhe und eine hervorragende Lage – ideal für Singles oder Paare, die ein neues Zuhause suchen. Die Gesamtvorschreibung der Betriebskosten beinhaltet u.a. die monatliche Rückzahlungsrate von € 263,25 der Landeswohnbauförderung, welche noch bis 2032 läuft. Aktueller Rücklagenstand per 13.08.2024: € 17.260,01. Es sind keine über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten in absehbarer Zeit notwendig und auch keine Verbesserungsarbeiten in Aussicht. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Astrid Haas - Tel. 0677/64 711 873 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:

Heizwärmebedarft 88.07 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme C

bedarft:

Faktor Gesamte 1.27

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G C



esamtenergieeffi  
zienz: