

**Top Angebot! Erstbezug! 164m<sup>2</sup> Garten! 24m<sup>2</sup> Terrasse!  
PKW - Abstellplatz!**



Außenansicht

**Objektnummer: 2278\_6331**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Riedlerweg 21b
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	ca. 2020
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	164,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	249.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

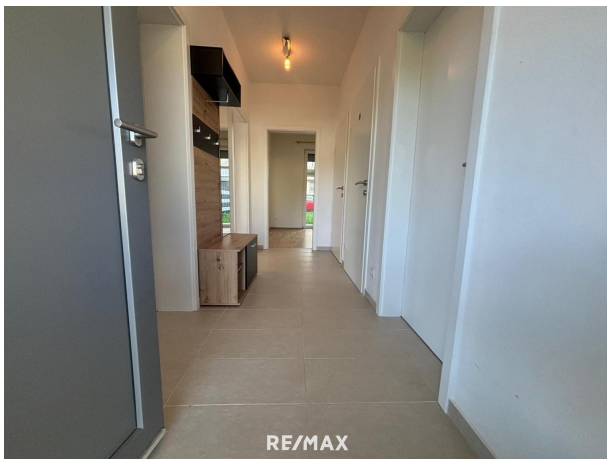
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

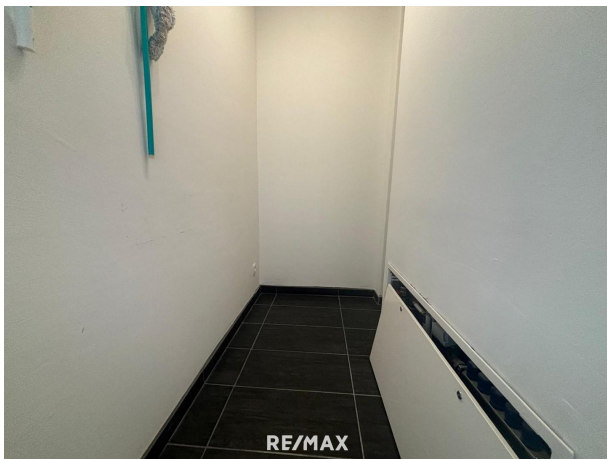


**Christian Drzola**









## Objektbeschreibung

Verschaffen Sie sich bereits vorab einen Eindruck von dieser traumhaft schönen Immobilie mit unserem 360° Rundgang! Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung in einem Mehrparteienhaus, die sich durch eine Vielzahl an besonderen Merkmalen auszeichnet. Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 2020 fertiggestellt. Das Baujahr des Gebäudes ist 2018. Ein besonderes Highlight ist der große Garten mit einer Fläche von 164 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine 24 m<sup>2</sup> große Terrasse aus Naturstein, die Ihnen gemütliche Stunden beschert. Die Wohnung ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Alle Fenster sind mit elektrischen Raffstores versehen, die zusätzlichen Komfort bieten. Die Immobilie wurde bisher ausschließlich gewerblich genutzt, sodass es sich um einen Erstbezug handelt. Ein PKW-Abstellplatz ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung befindet sich in sonniger Lage in Graz-Straßgang und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie gute Verkehrsanbindungen. Die Nähe zum Shoppingcenter Seiersberg macht die Lage besonders attraktiv. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme. Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung benötigen: M.Stocker GmbH Versicherung & Finanzierung mobil: +43 (0) 699/19 84 12 24 mail: office@finanzierung-stocker.at web:

www.finanzierung-stocker.at \_\_\_\_\_ SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Hr. Christian Drzola - Tel. 0676/68 14 366 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:

Heizwärmebed  
bedarf: 33.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwB  
wärmebedarf:  
Faktor Gesa 0.59  
Heizenergieeffi  
zienz:  
Klasse A+  
Faktor Gesa

mtenergieeffi  
zienz: