

## Moderne 2-Zimmer Gartenwohnung in Graz Wetzelsdorf



Zugang

**Objektnummer: 2278\_6356**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

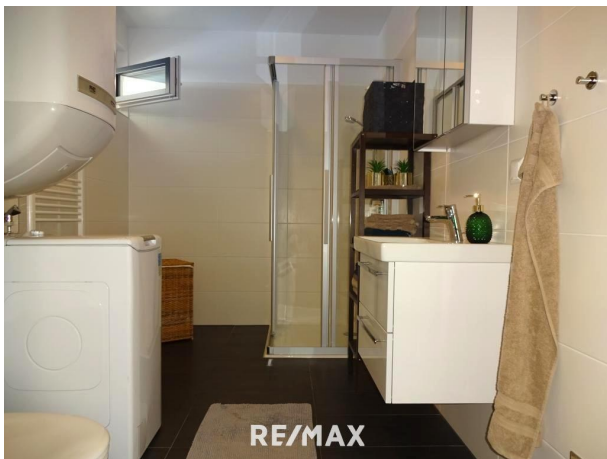
## Ihr Ansprechpartner

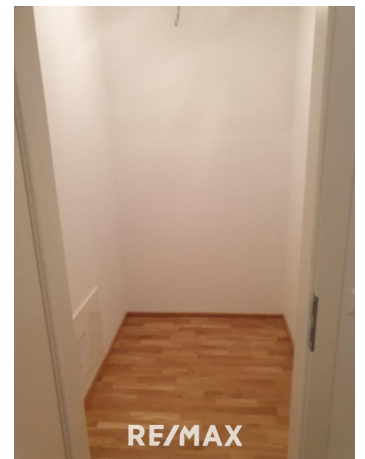


**Bettina Aschenbrenner**

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















## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit eigenem Garten, befindet sich im Erdgeschoß eines Mehrparteienhauses eingebettet in gepflegter Siedlungslage. Sie wurde von der Firma Kohlbacher fertiggestellt. Die modern ausgestattete Küche inkl. E-Geräte ist im Kaufpreis enthalten. Vom einladenden offenen Wohn-Essbereich gelangen Sie in den ca. 95 m<sup>2</sup> großen Eigengarten, indem Sie laue Sommernächte ungestört genießen können. Das Schlafzimmer in angenehmer Größe ist vom Vorraum aus extra begehbar. Das helle Badezimmer mit Fenster ist mit einer Dusche, Handtuchheizkörper und WC ausgestattet. Ein Abstellraum bietet außerdem genügend Platz für Stauraum. Viele Extras, wie z.B. Eichenparkettböden, Fußbodenheizung, Rollläden, 3-fach Fensterverglasung, und Raumlüftung runden dieses tolle Angebot ab. Zur Wohnung gehören noch ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz. Öffentliche Verkehrsmittel, Spar, Fitness, Ärzte uvm. in unmittelbarer Nähe. Rücklagenstand Haus per 31.12.2023: € 24.512,92. Rücklagenstand TG (Haus Nr. 6 - 20) per 31.12.2023: € 53.677,96. Laut der zuständigen Hausverwaltung sind derzeit keine Sanierungen geplant oder beschlossen worden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Bettina Aschenbrenner - Tel. 0676/68 09 701 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:

Heizwärmebedarf: 44.53 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: A  
Klasse Energieeffizienz: A  
Faktor Gesamte Energieeffizienz: