

## **Bezaubernde 3-Zimmer Gartenwohnung mit Westterrasse in Graz-Straßgang**



Ansicht

**Objektnummer: 2278\_6386**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz,16.Bez.:Straßgang
<b>Baujahr:</b>	ca. 2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

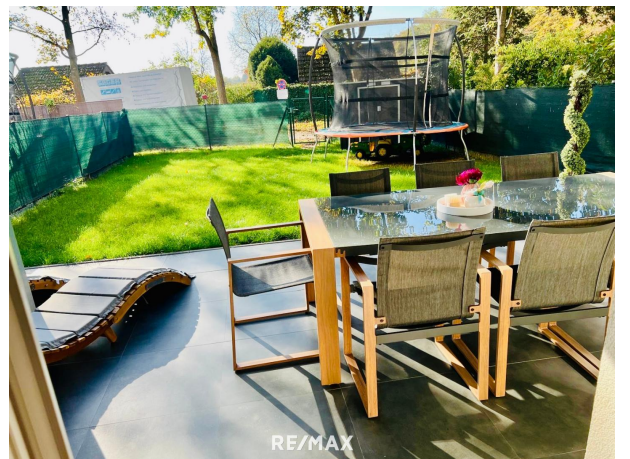
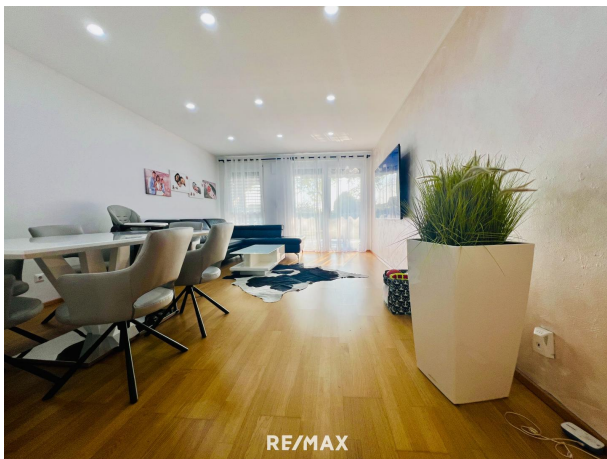
## Ihr Ansprechpartner

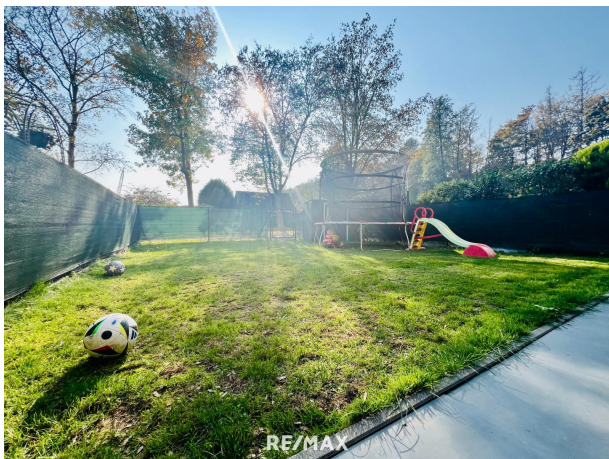


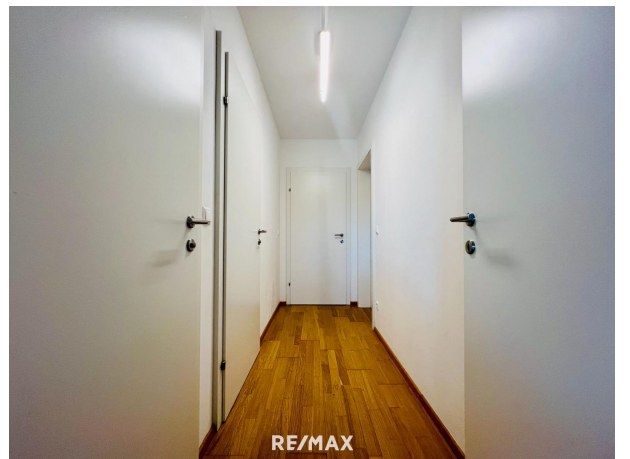
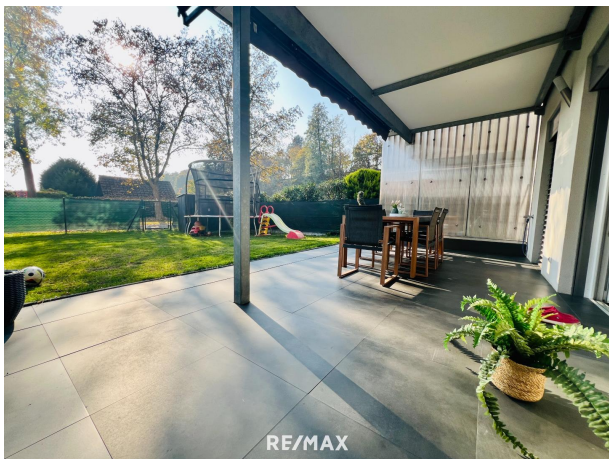
**Bettina Aschenbrenner**

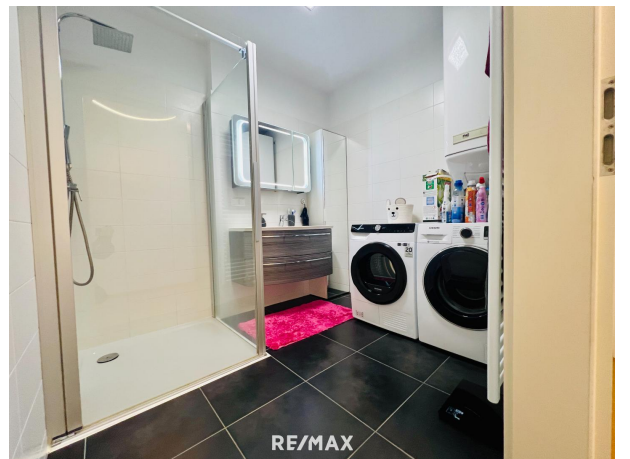
RE/MAX Nova in Graz  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

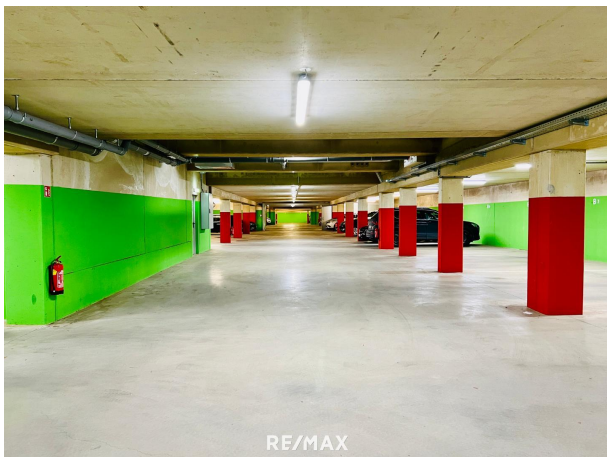
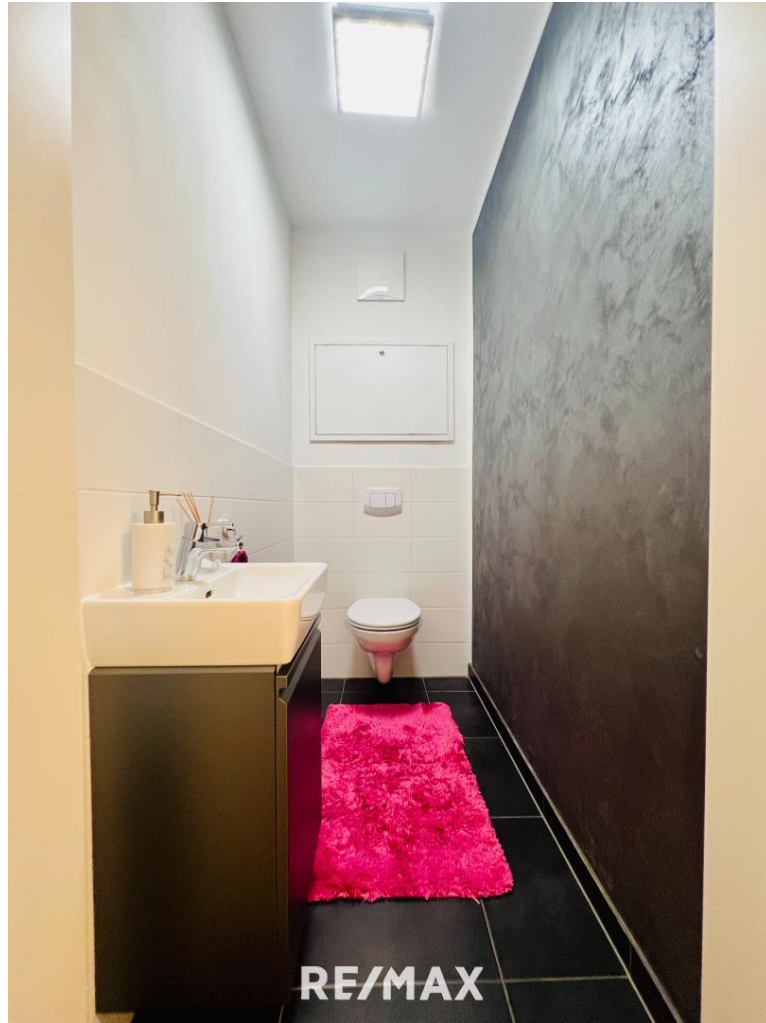




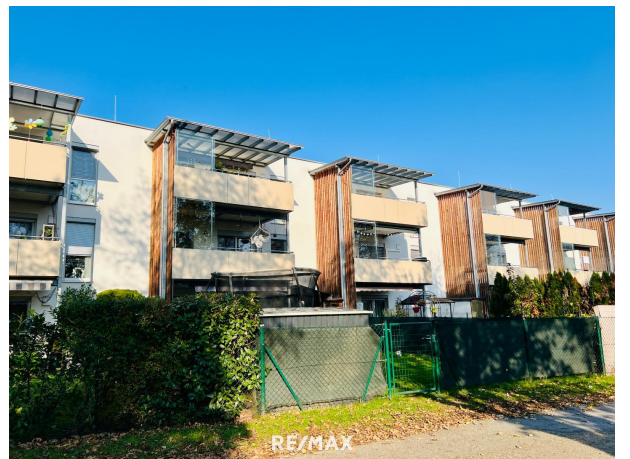














## Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer Wohnung bietet nicht nur Komfort und Stil, sondern auch einen wunderbaren Garten mit Westterrasse, die Sie zu entspannten Stunden in der Sonne einlädt. Die Wohnung befindet sich barrierefrei im Erdgeschoss einer erstklassigen Anlage, die im Jahr 2015 von der renommierten Firma Kohlbacher erbaut wurde. Ein Tiefgaragenplatz um zusätzlich € 20.000 ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung verfügt über eine top ausgestattete Markenküche. Genießen Sie stets frische Luft und angenehme Temperaturen dank der integrierten Wohnraumlüftung und Fußbodenheizung, die für ein behagliches Wohnklima sorgen. Entspannen Sie sich nach einem langen Tag in der modernen Walk-In Dusche, die für höchsten Komfort und Funktionalität konzipiert ist. Das separate WC sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit. Ein besonders großes Kellerabteil mit rund 19 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Stauraum für all Ihre persönlichen Gegenstände und ermöglicht eine optimale Organisation. Die Lage der Wohnung bietet eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und der Autobahn ist eine bequeme Mobilität gewährleistet. Der derzeitige Rücklagenstand f. dieses Haus per 31.05.2025 beträgt ca.: € 31.600. Der derzeitige Rücklagenstand Tiefgarage (alle 4 Häuser) beträgt ca.: € 24.600. Ein besonderes Highlight der Wohnsiedlung ist die brandneue Photovoltaikanlage, die kürzlich installiert wurde und Ihnen als Bewohner nicht nur nachhaltige Energie, sondern auch erhebliche Kostenvorteile bietet. Derzeit sind laut der zuständigen Hausverwaltung keine weiteren Sanierungen geplant oder beschlossen worden. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. 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 (Gerichtsbührengesetz). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 26.57 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarft B

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.0  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G B  
esamtnergieeffi  
zienz: