

## Wohnraum günstig erwerben



Wohnen

**Objektnummer: 2278\_6394**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8073 Feldkirchen bei Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	160.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

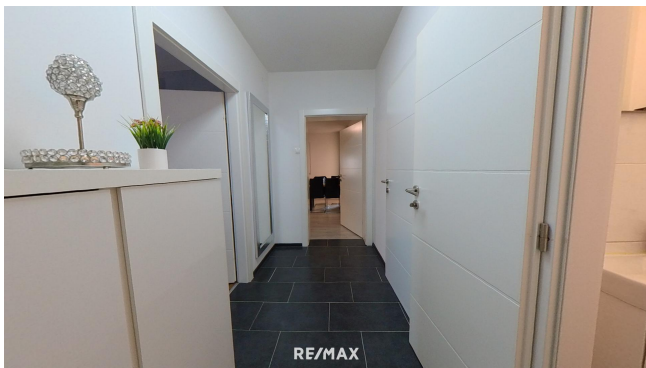
**Provisionsangabe:**

3.00 %

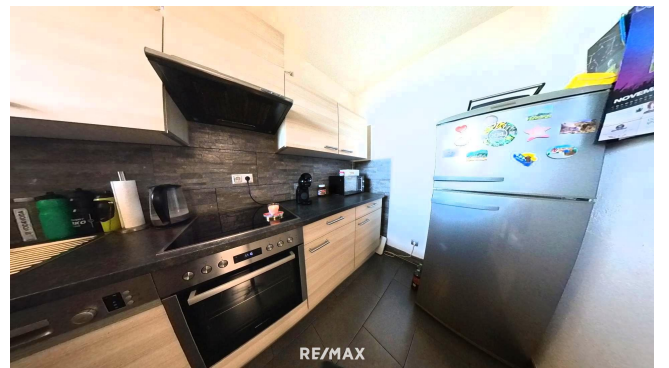
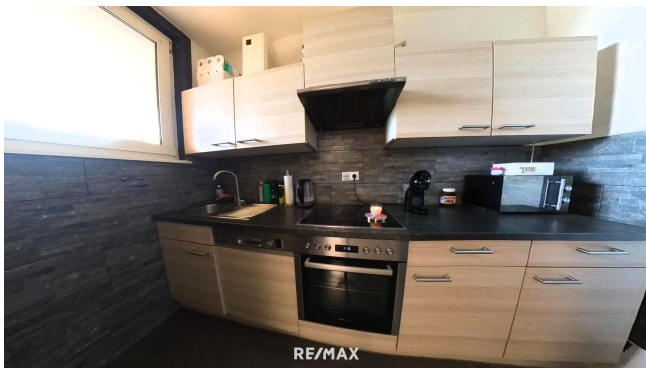
## Ihr Ansprechpartner

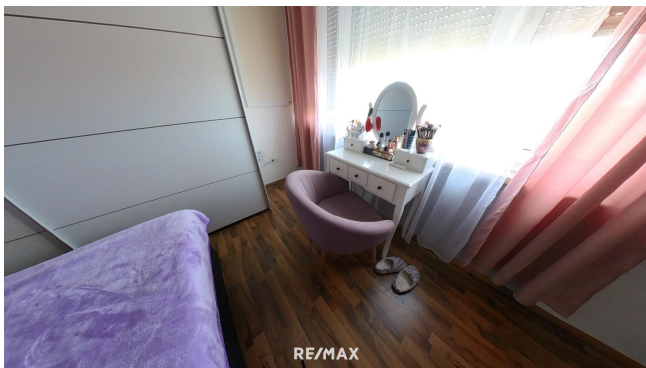


**Helmut Zauner**

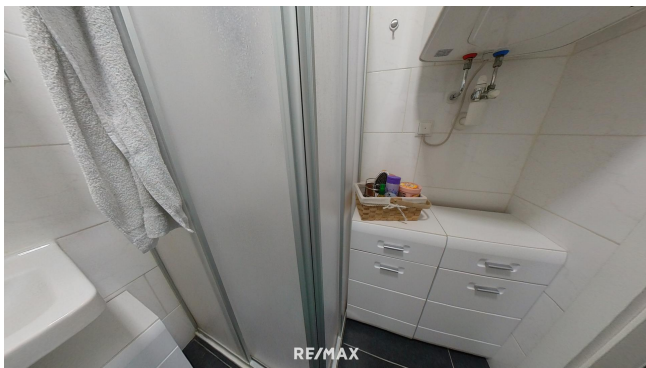














## Objektbeschreibung

Nahe dem Zentrum von Feldkirchen, nur wenige Gehminuten entfernt, wartet eine vor wenigen Jahren erst neu sanierte Wohnung auf seine/n neuen Eigentümer. **Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.** [VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#) Ideal aufgeteilt und jedes Zimmer extra begehbar, liegt die helle und freundliche Wohnung im 2. Obergeschoss (ohne Lift). Vom Vorraum aus gelangt man rechter Hand in den Abstellraum, das WC und das Bad - gegenüber das geräumige Schlafzimmer mit herrlicher Morgensonne. Herz der Wohnung ist der Wohnraum, der zur Küche hin offen gestaltet ist und zum Zusehen und Mitkochen einlädt. Der Balkon, teils Loggia, bietet einen schönen Ausblick ins unverbaute Umfeld. Für Dinge, die nicht in die Wohnung gehören, steht ein großzügiger Kellerraum zur Verfügung. Ebenfalls im Keller zu finden, der allgemeine Wasch- und Trockenraum. Auch für Kinder gibt es reichlich Platz. So im großen Park vor dem Haus mit Spielgeräten und Grillgelegenheit sowie Bänken zum Verweilen. Schule, Kindergarten, Ärzte sowie sonstige Infrastruktur des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Solltest Du ein Auto besitzen, steht Dir die Möglichkeit offen, einen der Parkplätze oder eine der Garagen von der Gemeinde anzumieten. Besucher finden auf den dafür vorgesehenen Flächen Platz. Für den Fall, dass Du öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen solltest, stehen Bahn und Bus zur Verfügung. Aber auch mit dem Rad gelangt man rasch zu gewünschten Örtlichkeiten der Umgebung sowie nach Graz. Die Rücklagen betragen derzeit ca. 84.000,- Euro. Größere Sanierungsarbeiten sowie Reparaturen stehen gemäß Eigentümer zurzeit nicht an. **DU ÜBERLEGST, DEINE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER KENNST JEMANDEN, DER DAS MÖCHTE?** Wir machen das täglich und helfen gerne! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Helmut ZAUNER - Tel. 0664 120 77 88 Wir freuen uns auch auf Deinen Besuch bei uns im 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 54.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme C

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.16

nergieeffizienz:



Klasse Faktor G C  
esamtenergieeffi  
zienz: