

## Neuwertige Wohnung mit Tiefgaragenplatz nahe Grazer Zentrum!



Wohn-/Esszimmer

**Objektnummer: 2278\_6398**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Niesenbergergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	ca. 2013
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	35,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A++</b> 0,97
Kaufpreis:	139.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



Christian Drzola







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne 35 m<sup>2</sup> große Wohnung in einer neuwertigen Wohnanlage. Die Wohnung besticht durch eine sehr gute Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein Tiefgaragenplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, was zusätzlichen Komfort bietet. **Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.** [VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#) Die Betriebskosten sind äußerst günstig, und die Wohnung wird über eine effiziente Fernwärmeheizung mit Fußbodenheizung beheizt. Die Lage der Wohnung ist hervorragend: Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Annenstraße mit einer Straßenbahnhaltestelle, die Sie entweder in die Grazer Innenstadt oder nach Eggenberg bringt. Der Bahnhof ist ebenfalls in der Nähe. In etwa 20 Minuten erreichen Sie zu Fuß den Grazer Hauptplatz. Trotz der zentralen Lage genießen Sie absolute Ruhe, da kein Verkehrslärm die Wohnqualität beeinträchtigt. Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC, eine Küche, einen Wohn- und Essbereich sowie ein Schlafzimmer auf. Vom Wohn- und Schlafzimmer aus gelangt man auf den Balkon. Die Wohnung ist noch vermietet, wobei die Miete Ende Februar 2025 endet. Somit ist eine Übergabe ab 1.3.2025 möglich. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! 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 (Gerichtsbührengesetz).Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 38.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme B

mebedarf:

Faktor Gesamter 0.97

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A++

esamtenergieeffi

zienz: