



#0005003400

## Wohnerlebnis Untere Teichstraße! Exklusive Doppelhaushälfte am Fuße des Ruckerlbergs

8010 Graz



Kaufpreis: 639.000,00 €  
Wohnfläche: 89,37 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Thomas Kormann  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
thomas.kormann@rlbstmk.at  
+43 664 313 27 90  
+43 316 8036 - 2597





## BESCHREIBUNG

Gerade in Zeiten wie diesen bieten die Geborgenheit der eigenen vier Wände und die ermunternde Gewissheit eines sorglosen Rückzugs in den eigenen Garten eine kostbare Lebensperspektive. Wohnobjekte, die diesen Anforderungen genügen und darüber hinaus ökologisch wie ökonomisch nachhaltig errichtet werden, sind mittlerweile sehr selten geworden!

Soeben fertig gestellte Doppelhaushälfte Top 9

Wohnungsgröße: ca. 89,37 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer

Eigengärten: 67,25 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: EUR 639.000,00 (Endverbraucher)

Tiefgarage: EUR 26.000,00 (Endverbraucher)



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2024
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	89,37 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	9,57 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	11,14 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	15,87 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	67,25 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	36,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,64
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE

Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Alterskategorie	Neubau
--------	-----------------------	-----------------	--------



Zustand

Erstbezug





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	639.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	210,41 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	19,13 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	65,78 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	295,32 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	639.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gaststätten

< 1km: Casa Rustica

#### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Graz Waltendorfer Hauptstraße

#### Gesundheit

< 1km: Rothlauer-Apotheke

#### Einkauf

< 1km: Bäckerei Sorger

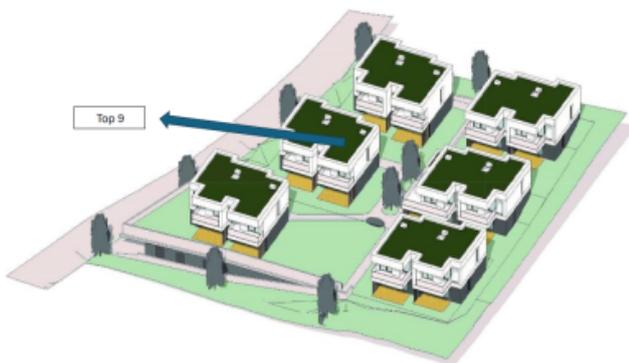
< 1km: Sofisch - Waltendorf

< 1km: Martin Auer



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Bau- und Ausstattungsbeschreibung](#)

[Top 9 EG](#)

[Top 9 1. OG](#)

