



#0005003380

## Attraktive 4-Zimmer-Wohnung im Herzen Fohnsdorfs

8753 Fohnsdorf



Kaufpreis: 135.000,00 €

Wohnfläche: 90,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Mario Grintschler  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
mario.grintschler@rlbstmk.at  
+43 664 884 89 016  
+43 3572 826 24





## BESCHREIBUNG

Diese sehr gepflegte Wohnung besticht durch eine gute Raumaufteilung mit 3 Schlafzimmern sowie einen großzügigen Wohn-Essbereich.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und verfügt über neue Fenster, größtenteils erneuerte Böden und eine komplett erneuerte Küche.

### Highlights:

4-Zimmer Wohnung

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>

geräumiges Wohn-Esszimmer mit viel Tageslicht

8 m<sup>2</sup> Loggia mit Blick auf den Zirbitzkogel

PKW-Stellplatz vor dem Haus

ca. 10 m<sup>2</sup> großer Keller

Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtung

Da die Wohnung über drei Schlafzimmer verfügt, eignet sie sich perfekt für eine Familie mit Kindern oder Sie nutzen ein Zimmer als Homeoffice.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1977

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 8 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	135.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	154,83 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	104,30 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Heizkosten	120,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	379,13 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	135.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif Vertragserrichter
--------------------	--------------------------------

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	48.651,99 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Diese sonnige Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage, nur einen Steinwurf vom Fohnsdorfer Hauptplatz entfernt. Die unmittelbare Nähe zu Infrastruktur für den täglichen Bedarf sorgt für Unabhängigkeit und Lebensqualität:

Der Lebensmittelmarkt Billa befindet sich nebenan, das Einkaufszentrum Arena am Waldfeld mit vielen Fachmärkten ist rund 3 km entfernt und sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. dem eigenen PKW erreichbar. Ärztliche Versorgung finden Sie unter anderem im Ärztezentrum Fohnsdorf, dass Sie in ca. 450 m erreichen können.

Ein Kindergarten ist lediglich ca. 600 m entfernt, Volks- und Mittelschule rund 350 m.

Die nähere Umgebung bietet Ihnen ein umfangreiches Freizeitangebot:

So können Sie z. B. zwischen einem entspannenden Thermenaufenthalt (ca. 2 km) oder spannenden Momenten am Red Bull Ring (knapp 7 km) wählen, oder Sie verbessern Ihr Handicap am nahegelegenen Golfclub Murtal (ca. 10 km). Naturfreunde finden zahlreiche, gut beschilderte Wanderwege vor.

In den Wintermonaten finden Sie in der näheren Umgebung mehrere Schigebiete (Gaal, Lachtal, Kreischberg sowie einige kleinere Liftanlagen) und Möglichkeiten zum Langlaufen, Schneeschuhwandern etc..

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

< 500m: Turmol

### Gesundheit

< 500m: Schutzengel-Apotheke

< 500m: Apotheke 'Zum Bergmann'

### Tourismus

< 500m: Kath. Pfarrkirche Hl. Rupert und Friedhof

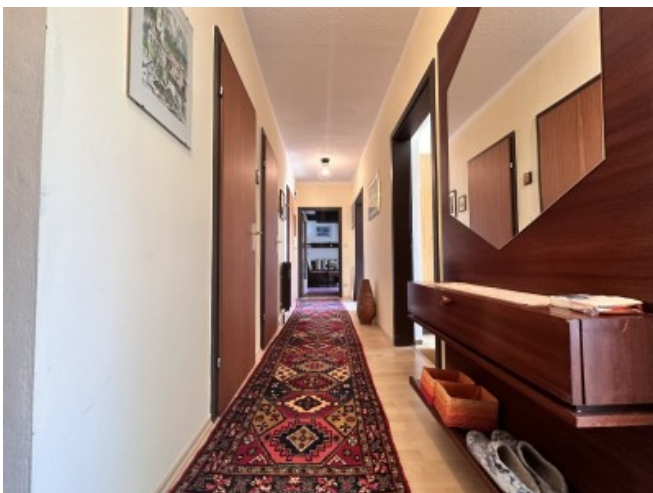
### Einkauf

< 500m: Absolut Wein





GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[googlemaps Luftbild Mikrolage](#)

[googlemaps Luftbild Makrolage](#)

[GIS-Luftbild](#)

[Grundriss](#)

[Gemeinde Fohnsdorf](#)

[EKZ Arena am Waldfeld](#)

[Aqualux Therme Fohnsdorf](#)



[Red Bull Ring Spielberg](#)

[Golfclub Murtal Sachendorf](#)

[Wander- und Skigebiet Gaal](#)

[Wander- und Skigebiet Lachtal](#)

[Wander- und Skigebiet Kreischberg](#)

