



#0005003432

## Zum Selberwohnen oder Veranlagen! 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Waltendorf!

8010 Graz



Kaufpreis: 160.000,00 €  
Wohnfläche: 40,73 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Ergreifen Sie diese Gelegenheit!

Geniale Kombination aus erstklassiger Lage, gelungener Raumaufteilung, hoher wie nachhaltiger Wertbeständigkeit und Vielseitigkeit, entweder als Vorsorgewohnung oder zum Selberrnutzen.

Nur wenige Schritte vom (neuen) Zentrum von Graz-Waltendorf entfernt und zugleich in einem überaus begehrten Bereich dieses Bezirks gelegen, befindet sich diese bemerkenswerte 2-Zimmer-Wohnung im vierten Stock einer 2018 fertig gestellten, sehr gefälligen Wohnanlage.

Die Verbindung von kompakter und gleichzeitig gelungener Raumeinteilung (sämtliche Räumlichkeiten sind getrennt begehbar) mit hochwertiger und sonniger Wohnqualität, vermag einerseits die Sehnsucht nach dem Leben in den eigenen 4 Wänden und andererseits auch die leistbare Vision von nachhaltiger und vor allem sicherer Veranlagung (mit Vorsteuervorteil) zu erfüllen.

Die Wohnung selbst präsentiert sich aufgrund des "jungen Alters" in einem dementsprechend tadellosen und damit sofort beziehbaren/vermietbaren Zustand.

Eine ganz besondere Annehmlichkeit vermittelt daneben der über 6 m<sup>2</sup> große und nach Süden hin ausgerichtete Balkon, welcher zum entspannten Verweilen, Sonnenbaden und Wohlfühlen einlädt.

Ein praktisches Kellerabteil bietet zudem hinreichend Stauraum für Allerlei und noch viel mehr.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme.

Die perfekte wie fußläufige Erreichbarkeit aller wesentlicher Infrastruktureinrichtungen (öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Ärzte, etc.) wiegt das Fehlen eines eigenen Parkplatzes letztendlich mehr als nur auf.

Wenn Sie also schon lange auf der Suche nach einem solcherart zweifach nutzbaren Wohnobjekt in vortrefflicher Lage waren und Sie gleichzeitig Ihr Kapital ertragssicher und nachhaltig angelegt wissen wollen, so sollten Sie sich dieses Angebot jedenfalls einmal genauer ansehen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2017
Heizung	Fernwärme: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	40,73 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	6,21 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	21.01.2016
Gültig bis	20.01.2026
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,82
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,80
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	160.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	90,20 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	15,58 € inkl. USt.
Betriebskosten Lift	7,22 € inkl. 10% USt.
Heizkosten	96,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	209,00 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	160.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	66.111,54 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Einkauf

< 500m: Bäckerei Sorger

< 500m: Martin Auer

< 500m: Pagro

#### Bildung

< 500m: Volksschule Graz

< 500m: Volksschule Waltendorf



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

