



#0005003432

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

8010 Graz



Purchase price: 160.000,00 €

Living Area: 40,73 m<sup>2</sup>

Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

Ergreifen Sie diese Gelegenheit!

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

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2017
Heating	District Heating: District Heating

### AREAS

Living Area	40,73 sqm
Balcony Area	6,21 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	21.01.2016
Valid until	20.01.2026
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,82
HWB Class	 B
fGEE Value	0,80
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Balconies	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	160.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	90,20 € incl. 10% VAT
Repair Costs	15,58 € incl. VAT
Running costs Lift	7,22 € incl. 10% VAT
Heating Costs	96,00 € incl. 20% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	209,00 € incl. VAT
Total buy price	160.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	66.111,54 €
Reserve Deadline	31.12.2023



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Shopping

< 500m: Bäckerei Sorger

< 500m: Martin Auer

< 500m: Pagro

#### Education

< 500m: Volksschule Graz

< 500m: Volksschule Waltendorf



GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss](#)

