



#0005003372

VERWIRKLICHE DEINE TRÄUME!! 2- Zimmer-Wohnung in einmaliger Grünruhelage

8051 Graz



Kaufpreis: 135.000,00 €
Wohnfläche: 49,88 m²
Zimmer: 2

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Perfekt eingeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit ruhigem, sonnigen und sehr einladendem Wohnkomfort in überaus lebenswerter Umgebung in Graz-Gösting.

In kurzer Geh- bzw. Fahrraddistanz von allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens (öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Schule (Bulme) etc.) entfernt, befindet sich diese Wohnung im 3. und damit letzten Stock (ohne Lift) einer überaus sympathischen, wie beschaulichen Wohnanlage aus den mittleren 1980er Jahren, welche aber erst kürzlich umfassend saniert wurde (siehe dazu auch niederen HWB-Wert).

Eine klassisch-zeitlose wie geradlinige Architektur sowie die ungemein weitläufigen und einladenden Grünbereiche um die Wohnanlage sind dabei ganz bemerkenswerte Charakteristika.

Die Wohnung selbst überzeugt mit einer äußerst gelungenen Raumkonfiguration bestehend aus zwei Zimmern, Kochnische, Vorraum, Abstellraum sowie getrenntem Bad und WC auf einer Größe von knapp 50 m², dem qualitätsvollen stets behutsam gepflegten und erst unlängst erneuerten Zustand, sowie einer durch die Südausrichtung insgesamt sympathischen, hellen und darüber hinaus auch sehr gemütlichen Wohnatmosphäre.

Überdies verführt der 6,61 m² große Süd-Balkon zum entspannten Sonnentanken oder gemütlichen Verweilen.

Selbstverständlich steht darüber hinaus auch noch ein geräumiges Kellerabteil als praktischer Stauraum zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Ein in einer derart städtischen Lage ungemein wertvoller eigener Parkplatz in der Tiefgarage der Anlage rundet dieses überaus interessante Immobilienangebot schließlich ab.

Wer also auf qualitätsvollen Wohnkomfort, angenehme Umgebung und eine absolut gelungene Raumgestaltung bei kompakter Grundfläche Wert legt, wird bei dieser bemerkenswerten Wohnung in Graz-Gösting jedenfalls ein verlockendes Angebot vorfinden.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1983
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	49,88 m ²
Balkonfläche	6,61 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	05.09.2018
Gültig bis	04.09.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	26,64
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,87
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

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

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	104,79 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	26,69 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	14,22 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

Heizkosten	85,33 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	231,03 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

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

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

NEBENKOSTEN

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

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

WEITERE KOSTEN

Sanierungsdarlehen (Monatlich)	108,16 € inkl. USt.
--------------------------------	---------------------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Kultur & Freizeit

- < 500m: Dechant-Binder-Anlage
- < 500m: SUG Sportunion Gösting

Gesundheit

- < 500m: Dr.Med. Kaltenbäck Gertrud
- < 500m: Tierarztpraxis Gösting
- < 1km: Dr.Med. Matthäus Schrottner

Bildung

- < 500m: HTL BULME Graz-Gösting - Höhere Technische Bundeslehr- und Versuchsanstalt
- < 500m: Kinderburg Gösting
- < 500m: Volksschule Gösting

Gaststätten

- < 500m: Martin Auer Gösting
- < 500m: Göstinger Hof
- < 1km: Zum Stern



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

