



#0005003367

ES GRÜNT SO GRÜN! Einladende Gartenwohnung in Graz-St. Peter

8042 Graz



Kaufpreis: 348.000,00 €
Wohnfläche: 96,93 m²
Zimmer: 4

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Ruhiges und ungemein beschauliches Wohnen mit Blick ins Grüne und Sackstraßenlage. 4-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten, geräumigem Keller und Tiefgaragenplatz für alle, die gehobenen Wohnkomfort und großzügige Platzverhältnisse zu schätzen wissen.

In traumhaft ruhiger St. Peter-Sackgassenlage und doch nur wenige Schritte von der nächsten GVB-Haltestelle (Einödhofweg) entfernt befindet sich diese höchst komfortable 4-Zimmer-Wohnung im Verband einer von unglaublich viel Grün verwöhnten und überhaupt sehr sympathischen Wohnanlage aus dem Jahre 1988.

Die überaus kommode und vor allem großzügige Raumeinteilung mit insgesamt 4 Zimmern, einem zentralen Essbereich sowie 2 Bädern offeriert eine besonders vielseitige und für unterschiedlichste Familiengrößen taugliche Wohnqualität.

Außerdem gewährt die Ausrichtung der Wohnung sowohl nach Osten als auch nach Westen einen ausgesprochen sonnigen und hellen Wohnkomfort.

Als ganz besonderes Highlight und zur erheblichen Verbesserung der Lebensqualität (vor allem für Kinder) muss aber der über 130 m² große, sehr einladende und für eine Vielzahl von Aktivitäten geeignete Gartenanteil Erwähnung finden.

Ein ausgezeichneter Zustand ermöglicht zudem einen schnellen, unkomplizierten und jederzeitigen Bezug der Wohnung

Ein eigener Tiefgaragenparkplatz sowie ein außergewöhnlich geräumiges Kellerabteil als praktischer Stauraum für Allerlei und Jegliches runden dieses attraktive Immobilienangebot schließlich ab.

Die Beheizung erfolgt elektrisch über trendige Infrarot-Paneele. Darüber hinaus vermag der im zentralen Essbereich günstig positionierte Kaminofen für behagliche Wohlfühlmomente zu sorgen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1988
Heizung	Etagenheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	96,93 m ²
Balkonfläche	3,78 m ²
Terrassenfläche	16,97 m ²
Gartenfläche	ca. 130 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	13.02.2023
Gültig bis	12.02.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	132,10
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,77
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

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



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	348.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	216,66 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	136,50 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	11,71 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	364,87 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	348.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	81.160,68 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

Apotheke Ragnitz

Doktor Adolf Pinegger

Dr. Henrike Krenn-Pfob

Dr. Franz Reisenhofer

Kultur & Freizeit

Sportanlage Hönigtal

Schloss Kainbach

< 1km: Sportanlage

Bildung

Karl Schubert-Schule Waldorfschule und Bildungsstätte

Volksschule Berliner Ring

Gaststätten

Rupertistüberl

Hirschenwirt

Einkauf

< 1km: Naturkost Zach



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss-Skizze](#)

