



#0005003450

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung im Grazer Westen!

8020 Graz



Kaufpreis: 119.900,00 €

Wohnfläche: 64,19 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Sandra Kielhauser
Immobilienfachberatung
Raiffeisen Immobilien Steiermark
sandra.kielhauser@rlbstmk.at
+43 664 627 51 03
+43 316 8036 - 2592





BESCHREIBUNG

Der 4. und letzte Stock (ohne Lift) mit Aussicht, die solide und überaus ruhige Stadtlage sowie eine wirklich perfekte Raumaufteilung: das sind überzeugende Argumente, sich diese Wohnung doch einmal genauer anzuschauen.

In bester Geh- bzw. Fahrraddistanz von allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Grazer Stadtlebens (Schule, öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger etc.) entfernt und trotzdem wunderbar ruhig gelegen, befindet sich diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 4. und gleichzeitig obersten Stock einer gediegenen Wohnanlage (ohne Lift) aus den späten 1960er Jahren (Anlage ist bereits umfassend saniert).

Die äußerst großzügige und praktische Raumaufteilung (Vorraum, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Wohnküche mit Zugang zum Badezimmer mit Duschkabine und Fenster, WC, Abstellraum und eine Speis) vermittelt ein Wohngefühl, welches sonst nur in weitaus größeren Objekten zu verspüren ist.

Bedingt durch diese überaus gelungene Raumaufteilung, die nahe liegende Infrastruktur und die vielfältige und praktische Nutzbarkeit der Wohnung, offeriert diese die Möglichkeit, ganz unterschiedliche Wohn- bzw. Lebensbedürfnisse zu erfüllen.

Darüber hinaus vermag der kleine aber überaus feine Balkon für luftige „Freimomente“ zu sorgen.

Der Zustand der Wohnung selbst kann als "dem Alter entsprechend ordentlich erhalten" bezeichnet werden, sodass diese nach Durchführung der „klassischen“ Erneuerungsarbeiten (Ausmalen, Sanitäreinrichtungen erneuern etc.) bezogen werden kann.

Die Übernahme der Wohnung ist nach Vereinbarung jederzeit möglich.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Ein Kellerabteil ist dieser Wohnung zugeordnet.

Für die Sanierung des Hauses wurde ein außerbüchlerliches Sanierungsdarlehen aufgenommen, dieses haftet per 01.03.2024 mit EUR 8.152,95 aus.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



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

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 64 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	02.11.2023
Gültig bis	01.11.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	45,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,06
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

MERKMALE

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
-------------------	------------------

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	119.900,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	183,72 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	68,06 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	80,00 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	331,78 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	119.900,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

WEITERE KOSTEN

außerbücherliches Sanierungsdarlehen (Monatlich)	134,53 € inkl. USt.
---	---------------------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Tabak Trafik Gräber Karl-Heinz

< 500m: Bipa

Bildung

< 500m: Kindergarten 26Er Schützengasse

< 500m: Kindergarten Dornschneidergasse

< 500m: Volksschule Triestersiedlung

Gesundheit

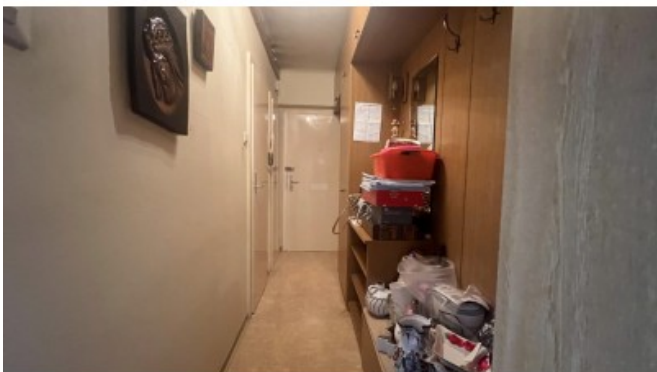
< 500m: Paracelsus-Apotheke

Verkehrsanbindung

< 500m: Zentralfriedhof



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

