



#0005003395

GRÜN, SONNIG UND ZENTRAL - Sympathische Ruhelage in Graz Ost - Jakomini!

8010 Graz



Kaufpreis: 265.000,00 €

Wohnfläche: 74,08 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Michael Pontasch-Hörzer
Immobilienfachberatung
Raiffeisen Immobilien Steiermark
michael.pontasch-hoerzer@rlbstmk.at
+43 664 534 54 95
+43 316 8036 - 2599





BESCHREIBUNG

ZENTRAL-GRÜN-ATTRAKTIV!

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit penthouseartigem - Charakter befindet sich in einer kleinen Anlage mit nur sechs Wohneinheiten im zweiten Obergeschoß ohne Lift! Bemerkenswert ist die sonnige Situierung, die Grünruhelage mit Grünblick, der dazugehörige rund 7,5 m² große Balkon mit unverbaubaren Schrebergartenblick sowie der eigene Tiefgaragenstellplatz.

In äußerst attraktiver Lage, im beliebten Grazer Stadtviertel Jakomini befindet sich diese sympathische und neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit perfekter Infrastruktur. Nur einen Katzensprung vom Zentrum der Grazer Innenstadt und wenige Schritte von allen notwendigen städtischen Einrichtungen wie Straßenbahn, Nahversorger, etwa dem Murpark etc. situiert, befindet sich unser Verkaufsobjekt. Es handelt sich um einen 2004 von der ÖWGES errichteten Neubau, der mit einem fast 8 m² großen Balkon in den eigenen verkehrsberuhigten Innenhof und Zugang zum gut und sicher nutzbaren Gartenflächen mit Spielplatz sowie attraktive Grünblicke ermöglicht.

Die attraktive Maisonette verfügt über einen großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit insgesamt ca. 35 m² Wohnfläche.

Auf derselben Wohnebene befinden sich zwei äußerst großzügig geschnittene Schlafzimmer mit 11,07 m² und 11,65 m² Nutzfläche.

Ein rechteckig geschnittenes praktisches Bad und ein zusätzliches, separates WC sowie ein Vor- und ein zusätzlicher Abstellraum runden das Raumprogramm ab.

Außerdem gewährt ein beinahe quadratisch geschnittener Südwest-Balkon (über 7,21 m²) mit Glasdach viel Lebensfreude und genügend Platz zum Verweilen und Wohlfühlen.

Darüber hinaus umfasst dieses attraktive Wohnobjekt auch noch ein eigener zugeordneter Tiefgaragenplatz und ein sehr praktisches wie großzügiges Kellerabteil.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärme-Zentralheizung.

Die laufenden Betriebskosten sind als angemessen, eher sogar



als günstig einzustufen!

Der Bezug der Wohnung ist ab sofort möglich.

WIR FREUEN UNS AUF EINE BESICHTIGUNG MIT IHNEN!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Objektkategorie | Dachgeschosswohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Baujahr | 2004 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Zentralheizung: Fernwärme |
| Stellplätze | Tiefgarage |

FLÄCHEN

| | |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 74,08 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 74 m ² |
| Kellerfläche | 5,70 m ² |
| Balkonfläche | 7,21 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

| | |
|----------------------------------|---|
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 60,50 |
| HWB Klasse |  C |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Balkone | 1 |



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 265.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 102,71 € inkl. 10% USt. |
| Reparaturrücklage | 64,93 € inkl. USt. |
| Betriebskosten KFZ-Abstellplatz | 17,38 € inkl. 20% USt. |
| Sonstige Kosten | 30,40 € inkl. USt. |
| Heizkosten | 92,62 € inkl. 20% USt. |

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Monatliche Kosten | 308,03 € inkl. USt. |
| Gesamtkaufpreis | 265.000,00 € inkl. USt. |
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |

NEBENKOSTEN

| | |
|---------------------|------|
| Vertragserrichtung | 1% |
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
| Grundbucheintragung | 1,1% |

FINANZIELLE INFORMATIONEN

| | |
|----------------------------|-------------|
| Stand Reparaturrücklage | 39.205,76 € |
| Reparaturrücklage Stichtag | 31.07.2022 |



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss_Nutzfläche](#)

[Ausführungsplan](#)

