



#0005003486

## Tolle 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Wetzelsdorf in sehr ruhiger Sonnenlage!

8052 Graz



Kaufpreis: 139.900,00 €  
Wohnfläche: 67,10 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Sonnig, ruhig, in angenehmer Umgebung gelegen und dabei gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu allen notwendigen städtischen Infrastruktureinrichtungen (GVB, Nahversorger, Schule ...) situiert, präsentiert sich diese solide 3-Zimmer-Wohnung mit kleiner Küche im 2. Stock einer Ende der 1960er Jahre errichteten Wohnanlage in Graz-Wetzelsdorf.

Bedingt durch eine insgesamt überaus heimelige Wohnatmosphäre, eine unglaublich ruhige Lage durch die verkehrsabgewandte Situierung in 2. Reihe und die vielfältige und praktische Nutzbarkeit der Wohnung (3! Zimmer auf einem kompakten Grundriss), 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.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand, das Badezimmer wurde schon saniert. Das gesamte Wohnhaus wurde generalsaniert, es besteht hier noch ein außerbüchliches Sanierungsdarlehen aushaftend lt. Hausverwaltung mit 31.07.24 mit ungefähr EUR 1.966,00 für diese Wohneinheit.

Beschränkte, hauseigene Parkplätze sowie ein gut nutzbares Kellerabteil runden dieses wirklich attraktive Angebot schließlich ab.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



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

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	08.07.2020
Gültig bis	07.07.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	41,40
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,03
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	139.900,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	213,26 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	96,14 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	72,85 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	382,25 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	139.900,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	40.729,59 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

< 500m: Peter-Rosegger-Volksschule

< 500m: Steiermarkhof

< 1km: Kinderkrippe Schererstraße

#### Einkauf

< 500m: dm-drogeriemarkt

< 500m: Bäckerei Kern - Wetzelsdorf

#### Gaststätten

< 500m: Cooking Wu

#### Gesundheit

< 500m: Peter-Rosegger-Apotheke



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

