



#0005003519

4-Zimmer-Wohnen in bester Lage in Graz-Ragnitz

8047 Graz



Kaufpreis: 279.000,00 €

Wohnfläche: 86,37 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

Willkommen in Ihrem neuen Daheim!

Sympathische, perfekt konfigurierte und qualitativ voll sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Carport und in wunderbar sonniger wie ruhiger Graz-Ragnitz-Lage.

Bei diesem bemerkenswerten Immobilienangebot (weil als 4-Zimmer-Wohnung kaum am Grazer Markt verfügbar) handelt es sich um eine erst vor wenigen Jahren geschmack- wie qualitativ voll sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, welche sich im 1. und gleichzeitig obersten Geschoß einer Mitte der 1980er Jahre errichteten, beschaulichen wie familienfreundlichen Wohnanlage in Graz-Ragnitz befindet.

Bedingt durch die perfekte Raumeinteilung, die vielfältige und praktische Nutzbarkeit der einzelnen Zimmer sowie die insgesamt sehr sympathische Wohnatmosphäre offeriert diese Wohnung die Möglichkeit, ganz unterschiedliche Wohn- bzw. Lebensbedürfnisse erfüllen zu können.

Die sowohl nach Osten, Süden als auch Westen hin ausgerichteten Zimmer gewähren eine ungemein freundliche wie lichtdurchflutete Wohnqualität.

Ein über 5 m² großer Südbalkon sowie der mit einer Marquise ausgestattete Westbalkon verführen darüber hinaus zum Entspannen und Wohlfühlen.

Ein überaus großzügig dimensioniertes Kellerabteil sowie ein eigener Carport-Parkplatz runden dieses attraktive Angebot schließlich ab.

Die Beheizung erfolgt aktuell über durchaus kosteneffiziente Elektro-Nachtspeicher (All-In-Stromkosten EUR 144,00 mtl.). Zusätzlich vermag ein im Wohnzimmer situierter Kaminofen für ganz besondere, heimelige Wohnfühlmomente zu sorgen.

Der Bezug der Wohnung ist ab Mitte November 2024 möglich.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

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

FLÄCHEN

Wohnfläche	86,37 m ²
Balkonfläche	ca. 12 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	12.06.2024
Gültig bis	11.06.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	113,50
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,30
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	279.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	187,24 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	149,86 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	337,10 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	279.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	18.528,00 €
-------------------------	-------------

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

WEITERE KOSTEN

Haushaltsstrom und E-Heizung (Monatlich)	144,00 € inkl. 20% USt.
---	-------------------------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Volksschule Berliner Ring

Gesundheit

< 500m: Apotheke Ragnitz

Einkauf

< 500m: Bäckerei Sorger

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

< 1km: Turmol

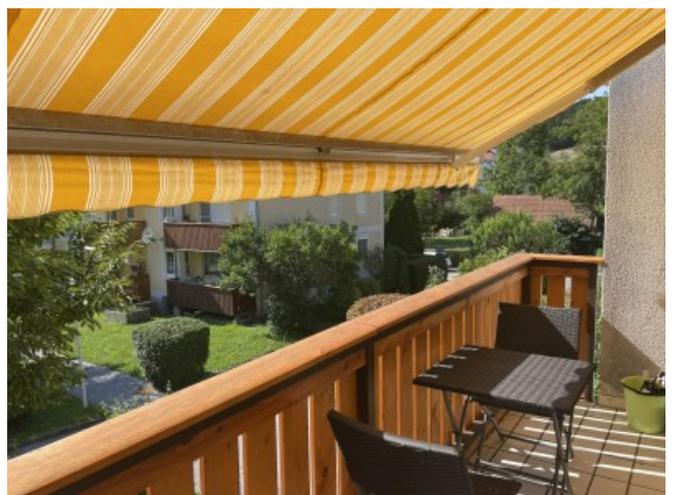
Gaststätten

< 1km: Rupertistüberl



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

