



#0005003487

Sonnige Altbauwohnung in einem Gründerzeithaus im Herzen von Graz!

8010 Graz



Kaufpreis: 315.000,00 €

Wohnfläche: 113,00 m²

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Sandra Kielhauser

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

sandra.kielhauser@rlbstmk.at

+43 664 627 51 03

+43 316 8036 - 2592





BESCHREIBUNG

Charmante Stadtwohnung in einem wunderschönen Gründerzeithaus (Altbau)!

Gerade in Zeiten wie diesen bieten die Geborgenheit der eigenen vier Wände und die ermunternde Gewissheit, sämtliche Einrichtungen zur Erfüllung der täglichen Bedürfnisse in Gehweite zu haben, eine kostbare Lebensperspektive.

Hier finden Sie eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss (ohne Lift). Die Wohnung gliedert sich in 4 Zimmer, eine Wohnküche, ein Badezimmer, ein WC, einen Vorraum und zwei Kellerabteile auf. Natürlich gibt es in den Innenhof einen kleinen Balkon!

Wir haben im 3. Obergeschoss einen Wiederaufbau (Bombentreffer), daher verfügen die Räume nicht über die klassische Altbauhöhe (Raumhöhe = 2,80 m). Die Räume sind allerdings sehr großzügig bemessen.

Beheizt wird die Immobilie mittels Gastherme!

Eingebettet in ein hochwertiges Umfeld mit nahe liegender Infrastruktur und durch die absolute Ruhelage bürgt diese Wohnung für ganz außergewöhnlichen Wohnkomfort.

Laut Hausverwaltung gibt es noch ein außerbüchlerliches Sanierungsdarlehen.

Ich freue mich über einen Besichtigungstermin mit Ihnen!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



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

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 113 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	07.07.2013
Gültig bis	06.07.2023
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	108,70
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,29
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	315.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	200,07 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	102,27 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Sonstige Kosten	165,55 € inkl. USt.
-----------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	467,89 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	315.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	56.377,87 €
-------------------------	-------------

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



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Zipp Fritz EU

Gaststätten

< 500m: Doret

Bildung

< 500m: Modeschule Graz

< 500m: Volksschule Bilinguale Volksschule Graz Krones



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Brockmannngasse](#)

