



#0005003544

Zentrale Dachgeschosswohnung mit 3 Balkonen und Lift im Herzen der Stadt!

8020 Graz



Kaufpreis: 267.000,00 €
Wohnfläche: 87,14 m²
Zimmer: 3

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Traumhafte 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in zentraler Innenstadtlage in der Nähe des Elisabethinenkrankenhauses und wenige Gehminuten vom Lendplatz entfernt!

In einer der begehrtesten Innenstadt-Wohnlagen von Graz, in unmittelbarer Nähe zu den diversen Plätzen und Einrichtungen (Lendplatz, Griesplatz, Krankenhaus der Elisabethinen, Bahnhof, etc.), befindet sich diese tolle 3-Zimmer-Wohnung im 4. OG eines stilvollen Jahrhundertwende-Altbauhauses mit Lift.

Die Verbindung von praktischer Raumeinteilung und dem traditionellen erstklassigen Wohnkomfort mit dem typisch urbanen/studentischen Treiben und Leben erfüllt die Sehnsucht nach klassischem, innerstädtischem Lebensgefühl.

Massive Parkettböden, ein modernes Raumkonzept mit modernen Wohnbereichen, die ein außergewöhnliches Gefühl von Großzügigkeit vermitteln sowie ein insgesamt perfekt sanierter Zustand, ermöglicht Ihnen hier ein attraktives Immobilienangebot. Aufgrund der perfekten Raumaufteilung ist diese Wohnung durchaus auch als Familienwohnung geeignet.

Auf den, in den Hinterhof ausgerichteten 3 Balkonen, lässt sich darüber hinaus beschaulich mit der Seele baumeln, hier können Sie die Abendsonne genießen.

Beheizt wird diese Immobilie mittels Fernwärme, die Kosten werden noch zusätzlich zu den Betriebskosten verrechnet.

Beziehbar ist die Wohnung sofort.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

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

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 87 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	08.01.2020
Gültig bis	07.01.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	56,40
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,25
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	3

MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
----------	---

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

Kaufpreis	267.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	301,60 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	92,22 € inkl. USt.
Betriebskosten Lift	165,57 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	559,39 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	267.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

WEITERE KOSTEN

Betriebskosten (Monatlich)	3,41 € inkl. 20% USt.
----------------------------	-----------------------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss_bearb](#)

