



#0005003544

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

8020 Graz



Purchase price: 267.000,00 €

Living Area: 87,14 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Heating	District Heating: District Heating
Car Spaces	Open, Open

### AREAS

Living Area ca. 87 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	08.01.2020
Valid until	07.01.2030
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	56,40
HWB Class	 C
fGEE Value	1,25
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Balconies	3

### FEATURES

View	Mountain View, Distant View
------	--------------------------------



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	267.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	301,60 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	92,22 € incl. VAT
--------------	-------------------

Running costs Lift	165,57 € incl. 10% VAT
--------------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	559,39 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	267.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

### ADDITIONAL COSTS

Betriebskosten (Monthly)	3,41 € incl. 20% VAT
--------------------------	----------------------



GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss\\_bearb](#)

