



#0005003549

## Superlage in Andritz! Entzückende 2-Zimmer-Wohlfühlwohnung mit Balkon

8045 Graz



Kaufpreis: 155.000,00 €

Wohnfläche: 46,98 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Sabine Roschitz  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
sabine.roschitz@rlbstmk.at  
+43 664 855 01 99  
+43 316 8036 - 2595





## BESCHREIBUNG

Superlage nahe dem Zentrum von Andritz!

Eine entzückende 2-Zimmer-Wohnung zum Wohlfühlen - ideal für Singles, Paare oder einfach als Anlage!

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Ende der 1960iger Jahre errichteten, bereits schön sanierten und ruhig gelegenen Wohnhauses in der Grazer Straße.

Die zentrale Lage in Andritz bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die rd. 47 m<sup>2</sup> große Wohnung ist ein wahres Raumwunder, befindet sich in einem sehr schönen und gepflegten Zustand und entspricht allen Anforderungen an modernes, zeitgemäßes Wohnen.

Alle Räume sind zentral vom Vorraum aus zu begehen: ein moderner Wohn-/Essraum mit offener Küche, ein gemütliches Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, extra WC sowie ein ordentlicher Abstellraum als Staufläche stehen zur Verfügung.

Die Wohnräume sind mit Eichenparkettböden ausgestattet. Der Sanitärbereich ist zeitlos in weiß gehalten. Die Beheizung erfolgt bequem mit Fernwärme.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein eigenes Kellerabteil. Für Ihr Auto stehen allgemeine Autoabstellplätze vor- und hinter dem Haus zur Verfügung.

Wenn Sie auf der Suche nach einer hübschen Wohnung im beliebten Bezirk Andritz sind, dann sollten Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen!

Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1967

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	29.06.2022
Gültig bis	28.06.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	53,60
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,14
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	155.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	119,37 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	48,74 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	68,54 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	236,66 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	155.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	149.198,53 €
-------------------------	--------------

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



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

