



#0005003489

## Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse in Graz-Andritz!

8045 Graz



Kaufpreis: 399.000,00 €  
Wohnfläche: 85,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Traumwohnung in Andritz mit Terrassen in einer grünen Wohnanlage!

Erst 2011 fertig gestellt, erfüllt diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonette-Terrassenwohnung in einem charmanten, sich durch seine diskrete, zeitlose und moderne Architektur auszeichnenden Wohnobjekt höchste Wohnansprüche.

Nur wenige Fahr-/Gehminuten von sämtlichen notwendigen Infrastruktureinrichtungen entfernt, bietet diese beschauliche wie einladende Wohnanlage eine wirklich vielversprechende Gelegenheit zur Erfüllung Ihrer Wohnwünsche.

Die im 2. Stock (von insgesamt 53) situierte 4-Zimmer-Wohnung zeichnet sich vor allem durch ihre funktionelle und ausnehmend großzügige Grundrissgestaltung, die sonnenbegünstigte Ost-Westausrichtung, die weitläufigen Balkone und Terrassen und eine insgesamt sehr beeindruckende Wohnatmosphäre aus.

Besonders Interessenten mit gehobenen Platzansprüchen und hohen Qualitätsanforderungen werden die Verbindung von wertbeständiger Bauqualität mit durchdachter Grundrisslösung und einer exzellenten Ausstattung (z.B. Parkettboden, viele Fensterflächen, Badezimmer mit Wanne etc.) zu schätzen wissen.

Ein KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage sowie ein geräumiges Kellerabteil runden dieses sehr attraktive Angebot schließlich ab.

Bei dieser Immobilie besteht die Möglichkeit ein Landesdarlehen mit aushaftend rund EUR 134.000,00 per 31.1.2025 zu übernehmen.

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar!

Ich freue mich auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

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

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.09.2009
Gültig bis	09.09.2019
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	73,00
HWB Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	3
Balkone	1

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

Kaufpreis	399.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	227,39 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	116,49 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	29,09 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

Heizkosten	198,53 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

Warmwasser	49,75 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	621,25 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	399.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	23.676,48 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2021
----------------------------	------------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss\\_2.G.\\_bearbt](#)

[Grundriss\\_3.G.bearb](#)

