



#0005003555

## Eine tolle Gelegenheit in Waltendorf

8010 Graz



Purchase price: 145.000,00 €

Living Area: 63,29 m<sup>2</sup>

Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



Thomas Kormann  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Steiermark  
thomas.kormann@rlbstmk.at  
+43 664 313 27 90  
+43 316 8036 - 2597





## DESCRIPTION

Ein überaus attraktives Preis-/Leistungsverhältnis sowie die praktische Bewohnbarkeit dieser Wohnung werden alle, die klug zu rechnen / investieren wissen, überzeugen.

In bester Geh- bzw. Fahrraddistanz von allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens (Schule, öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, ...) wie auch dem Grazer Stadtzentrum entfernt, befindet sich diese praktische 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre einer gediegenen Wohnanlage aus den mittleren 1950er Jahren, welche in der Zwischenzeit aber bereits teilweise modernisiert wurde.

Die für eine Wohnung dieser Größe äußerst großzügige Raumeinteilung (Vorraum, Wohnzimmer, Wohnküche, ein weiteres Schlafzimmer, Badezimmer und Toilette) vermittelt ein Raumgefühl, welches sonst nur in weitaus größeren Objekten zu verspüren ist.

Bedingt durch diese überaus geräumige Raumeinteilung, die unweit verfügbare Infrastruktur und die vielfältige und praktische Nutzbarkeit der Wohnung, offeriert diese die Möglichkeit, ganz unterschiedliche Wohn- bzw. Lebensbedürfnisse zu erfüllen.

Die sonnige Süd-Ausrichtung vermittelt überhaupt einen sehr freundlichen wie sympathischen Wohnkomfort. Die über 4m<sup>2</sup> große Südloggia lädt dabei zum Entspannen und Sonne-Genießen ein.

Der Zustand der Wohnung selbst kann als ordentlich instand gehalten eingestuft werden, sodass nur einige kleinere Erneuerungs- und Verbesserungsarbeiten (z.B. Teppichböden tauschen, Ausmalen, etc.) vor einem Bezug durchgeführt werden sollten.

Die Beheizung erfolgt aktuell über Elektro-Nachtspeicher.

Ein überaus großzügig dimensioniertes und abgeschlossenes Kellerabteil rundet dieses interessante Immobilienangebot schließlich ab.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1954
Heating	Self-Contained Central Heating: Electric

### AREAS

Living Area	63,29 sqm
Cellar Area	ca. 15 sqm
Loggia Area	4,29 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	18.06.2024
Valid until	17.06.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	55,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,38
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Loggias	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	145.000,00 €
----------------	--------------

**RUNNING COSTS**

Running costs	109,96 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	61,95 € incl. VAT
--------------	-------------------

**TOTAL**

Total Running Costs	171,91 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	145.000,00 €
-----------------	--------------

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

**SIDECOSTS**

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

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

**FINANCIAL INFORMATION**

Reserve Status	4.634,02 €
----------------	------------

Reserve Deadline	31.12.2023
------------------	------------

**ADDITIONAL COSTS**

außerbücherliches Darlehen (Monthly)	43,31 € incl. VAT
---	-------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Shopping

< 500m: Martin Auer Waltendo

< 500m: Wolfgang Sauer

< 1km: Bäckerei Sorger

< 1km: Vogue

#### Other

< 500m: Tank Roth

#### Gastronomy

< 500m: Gasthof Zum Sternwirt

< 1km: Casa Rustica



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss Top 2 bearb.](#)

