



#0005003597

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Feldkirchen bei Graz

8073 Feldkirchen bei Graz



Kaufpreis: 205.000,00 €

Wohnfläche: 75,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Christian Nebel

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

christian.nebel@rlbstmk.at

+43 664 855 01 06

+43 3462 5899 82





## BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in der Josef-Gschanes-Straße in Feldkirchen, nur rd. 8 Fahrminuten von Graz entfernt. Die zentrale Lage aber auch der attraktive Preis sprechen für diese Wohnung.

Die Wohnung liegt im 1. Stock einer Wohnanlage, die im Jahr 2004 erbaut wurde. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein überdachter Autoabstellplatz; zusätzliche Parkplätze stehen vor dem Wohnhaus zur Verfügung.

Die Wohnung bietet einen Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Küche mit Esstisch sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.

Diese Wohnung vereint Komfort, Lagevorteile und ein gutes Investitionspotenzial. Ideal für Familien oder als solide Kapitalanlage in begehrter Wohngegend nahe Graz.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2004
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Carport

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.09.2023
Gültig bis	25.09.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	57,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,07
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1



Balkone

1

**FLÄCHEN**Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>Kellerfläche 6,00 m<sup>2</sup>Balkonfläche 8,68 m<sup>2</sup>**MERKMALE**

Lage	Süd-Osten	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum	Zustand	Gut
Erschließung	Vollerschlossen	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	205.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	128,90 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	79,52 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	12,74 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	66,25 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	287,41 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	205.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif des Vertragserrichters
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	112.393,00 €
-------------------------	--------------



Reparaturrücklage Stichtag

31.12.2023





GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[\\*Grundriss](#)

