



#0005003555

## Eine tolle Gelegenheit in Waltendorf

8010 Graz



Kaufpreis: 145.000,00 €

Wohnfläche: 63,29 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Thomas Kormann

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

thomas.kormann@rlbstmk.at

+43 664 313 27 90

+43 316 8036 - 2597





## BESCHREIBUNG

Das überaus attraktive 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 4 m<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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1954
Heizung	Etagenheizung: Elektro

### FLÄCHEN

Wohnfläche	63,29 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	4,29 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.06.2024
Gültig bis	17.06.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	55,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,38
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	145.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	109,96 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	61,95 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	171,91 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	145.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	4.634,02 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023

### WEITERE KOSTEN

außerbücherliches Darlehen (Monatlich)	43,31 € inkl. USt.
---	--------------------

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Einkauf

< 500m: Martin Auer Waltendo

< 500m: Wolfgang Sauer

< 1km: Bäckerei Sorger

< 1km: Vogue

#### Sonstiges

< 500m: Tank Roth

#### Gaststätten

< 500m: Gasthof Zum Sternwirt

< 1km: Casa Rustica





GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 2](#)

