



#0005003287

## 2-Zimmer Wohnung in beliebtem Siedlungsgebiet von Gratwein- Straßengel

8112 Gratwein-Straßengel



Kaufpreis: 160.000,00 €

Wohnfläche: 52,33 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2



IHR BETREUER



Elias Wolfbauer

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

elias.wolfbauer@rlbstmk.at

+43664 884 89 046

+43 316 8036-2559





## BESCHREIBUNG

Diese 2-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten, kleinen Mehrparteienhaus und bietet ein hochwertiges Wohnambiente. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ein gemütliches und komfortables Wohnen garantiert. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den großzügigen Balkon, ideal zum Entspannen und Genießen. Ein großer Vorteil der Wohnung ist die bereits vorhandene Einrichtung, die beim Kauf mit übernommen wird. Somit steht einem sofortigen Einzug nichts mehr im Wege.

### Überblick:

Siedlung- und Sackstraßenlage

alle Nahversorger und Öffis zu Fuß erreichbar

gepflegter Parkettboden

Einbauküche mit Esstisch und Stühlen

großzügiger und überdachter Balkon nach Westen gerichtet

Badezimmer mit Wanne und Fenster

Fenster mit Fliegengitter

zusätzlicher Abstellraum

großer Kellerabteil

zugewiesener Parkplatz und genügend Parkmöglichkeiten für Besucher

mtl. Betriebs- und Heizkosten: EUR 233,34 inkl. USt

Diese ansprechende 2-Zimmer Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage und urbanem Komfort. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1995
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.11.2020
Gültig bis	11.11.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	84,40
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,35
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



Balkone

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche

ca. 52 m<sup>2</sup>

Balkonfläche

ca. 9 m<sup>2</sup>





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	160.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	99,45 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	70,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	63,89 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	233,34 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	160.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif des Vertragserrichters
--------------------	-------------------------------------

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	61.103,40 €
-------------------------	-------------

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

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung







## LAGE UND UMGEBUNG

Das Gebiet von Gratwein-Straßengel zählt wohl zu den beliebtesten Wohngegenden des nahen Grazer Umfeldes.

Dazu zählt auch die gute Nahversorgung mit allem was für das tägliche Leben notwendig ist (Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Schulen und Kindergarten, Gastronomie,...).

Auch steht ein gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln zur Verfügung. Der Bahnhof Gratwein-Gratkorn befindet sich in unmittelbarer Umgebung, in ca. 15 min zu Fuß erreichbar.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 1km: Lammer-Gasthof-Pension-Kegelbahnen

### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Gratwein

< 1km: Post

### Gesundheit

< 1km: Fischer Apotheke

### Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhofplatz

### Bildung

Kindergarten Gratwein

Volksschule Gratwein



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

