



#0005003519

## 4-Zimmer-Wohnen in bester Lage in Graz-Ragnitz

8047 Graz



Kaufpreis: 279.000,00 €

Wohnfläche: 86,37 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Thomas Kormann

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

thomas.kormann@rlbstmk.at

+43 664 313 27 90

+43 316 8036 - 2597





## BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Daheim!

Sympathische, perfekt konfigurierte und qualitativ voll sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Carport und in wunderbar sonniger wie ruhiger Graz-Ragnitz-Lage.

Bei diesem bemerkenswerten Immobilienangebot (weil als 4-Zimmer-Wohnung kaum am Grazer Markt verfügbar) handelt es sich um eine erst vor wenigen Jahren geschmack- wie qualitativ voll sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, welche sich im 1. und gleichzeitig obersten Geschoß einer Mitte der 1980er Jahre errichteten, beschaulichen wie familienfreundlichen Wohnanlage in Graz-Ragnitz befindet.

Bedingt durch die perfekte Raumeinteilung, die vielfältige und praktische Nutzbarkeit der einzelnen Zimmer sowie die insgesamt sehr sympathische Wohnatmosphäre offeriert diese Wohnung die Möglichkeit, ganz unterschiedliche Wohn- bzw. Lebensbedürfnisse erfüllen zu können.

Die sowohl nach Osten, Süden als auch Westen hin ausgerichteten Zimmer gewähren eine ungemein freundliche wie lichtdurchflutete Wohnqualität.

Ein über 5 m<sup>2</sup> großer Südbalkon sowie der mit einer Marquise ausgestattete Westbalkon verführen darüber hinaus zum Entspannen und Wohlfühlen.

Ein überaus großzügig dimensioniertes Kellerabteil sowie ein eigener Carport-Parkplatz runden dieses attraktive Angebot schließlich ab.

Die Beheizung erfolgt aktuell über durchaus kosteneffiziente Elektro-Nachtspeicher (All-In-Stromkosten EUR 144,00 mtl.). Zusätzlich vermag ein im Wohnzimmer situierter Kaminofen für ganz besondere, heimelige Wohnfühlmomente zu sorgen.



Der Bezug der Wohnung ist ab Mitte November 2024 möglich.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Etagenheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	86,37 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.06.2024
Gültig bis	11.06.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	113,50
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,30
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	2

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung



**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	279.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	187,24 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	149,86 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	337,10 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	279.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	18.528,00 €
-------------------------	-------------

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

### WEITERE KOSTEN

Haushaltsstrom und E-Heizung (Monatlich)	144,00 € inkl. 20% USt.
---	-------------------------

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung







## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

< 500m: Volksschule Berliner Ring

#### Gesundheit

< 500m: Apotheke Ragnitz

#### Einkauf

< 500m: Bäckerei Sorger

#### Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

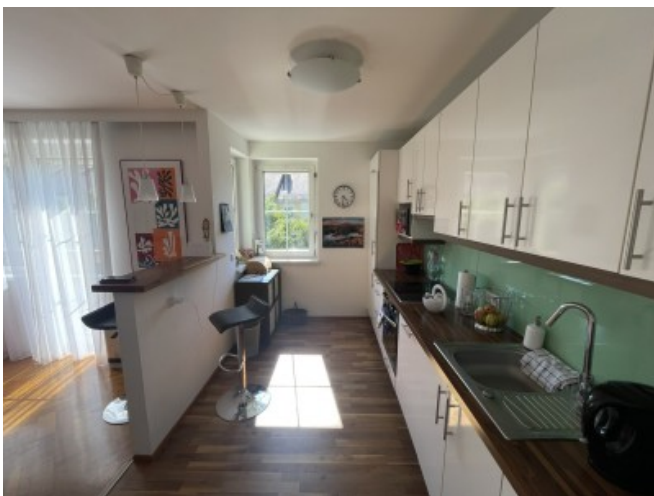
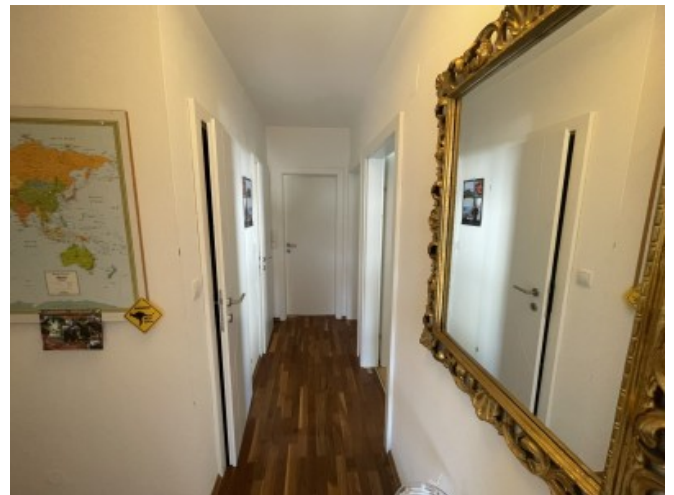
< 1km: Turmol

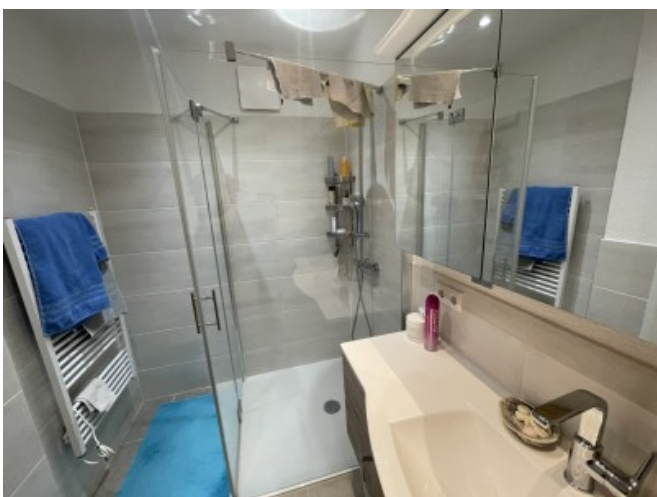
#### Gaststätten

< 1km: Rupertistüberl



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

