



#0005003626

## Beste Aussichten über Wetzelsdorf - gepflegte Wohnung im 8. Stock!

8053 Graz



Kaufpreis: 185.000,00 €

Wohnfläche: 73,57 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2



IHR BETREUER



Andreas Glettler

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

andreas.glettler@rlbstmk.at

+43 664 627 51 02

+43 3462 5899 82





## BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 8. Stock, ist nach Westen hin ausgerichtet und vermittelt einen sehr gepflegten Erhaltungszustand (sämtliche Oberflächen wurden erst vor kurzem neu saniert!).

An Raumangebot stehen Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, WC (getrennt!), Schlafzimmer, Küche mit Essplatz sowie ein großes Wohnzimmer, welches mit Raumteiler Platz für einen zusätzlichen Schlafbereich bietet und durch die angeschlossene, verglaste Loggia vergrößert wird, zur Verfügung.

Im Innenhof stehen zahlreiche KFZ-Abstellplätze (ohne fixe Zuordnung!) zur Verfügung, ein Kellerabteil ist natürlich auch vorhanden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche 73,57 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	04.10.2019
Gültig bis	03.10.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	80,35
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,67
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1



**MERKMALE**

Lage	<b>West</b>	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	<b>Wohngebiet</b>	Zustand	Gut
Möblierung	<b>Teilmöbliert</b>	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	<b>Duschkabine</b>	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	185.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	180,05 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	81,17 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	70,00 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	331,21 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	185.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Lt. Tarif Vertragserrichter
--------------------	--------------------------------

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	70.000,00 €
-------------------------	-------------

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

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## LAGE UND UMGEBUNG

Verkehrstechnisch günstig gelegen direkt an der Kreuzung Straßgangerstraße -  
Grottenhofstraße mit entsprechender Infrastruktur in fußläufiger Umgebung sowie  
Bushaltestelle direkt vor der Haustüre.



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

