



#0005003663

## Neu renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in Raaba!

8074 Raaba



Kaufpreis: 138.000,00 €

Wohnfläche: 46,38 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Sandra Kielhauser

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

sandra.kielhauser@rlbstmk.at

+43 664 627 51 03

+43 316 8036 - 2592





## 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 (öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger ...) wie auch der Stadt Graz entfernt, befindet sich diese praktische 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stockwerk einer gediegenen Wohnanlage aus den mittleren 1980er Jahren.

Die für eine Wohnung dieser Größe äußerst großzügige Raumeinteilung (Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, Badezimmer mit Badewanne, Abstellraum 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 6 m<sup>2</sup> große Südloggia lädt dabei zum Entspannen und Sonne-Genießen ein.

Der Zustand der Wohnung selbst kann als ordentlich saniert eingestuft werden, sodass einem sofortigen Bezug nichts im Wege steht.

Die Beheizung erfolgt aktuell über Fernwärme.



Ein überaus großzügig dimensioniertes und abgeschlossenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz runden dieses interessante Immobilienangebot schließlich ab.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 46 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	138.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	115,60 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	53,01 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	9,55 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	91,19 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	269,35 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	138.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	36.259,98 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Einkauf

< 500m: Tabak Trafik

< 500m: Hellweg

< 500m: Martin Auer St. Peter

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Briefkasten der Österreichischen Post

< 500m: Freiwillige Feuerwehr Grambach

#### Kultur & Freizeit

< 500m: Tennisverein Raaba-Grambach

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Bahnhof Messendorf

< 1km: Parkride Bahnhof Raaba

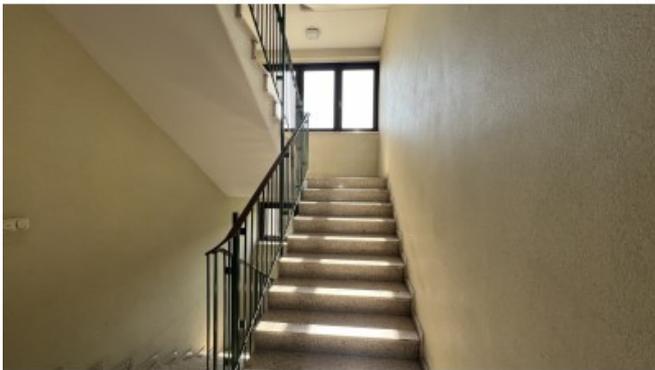
#### Gesundheit

< 500m: Zum Chiron Mag. Pharm. Maria Doppler



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss-Skizze](#)

