



#0005003613

## Preiswerte Familienwohnung im Metnitztal

9362 Grades



Kaufpreis: 100.000,00 €

Wohnfläche: 97,12 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Frank Leitgab

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

frank.leitgab@rlbstmk.at

+43 664 855 02 44

+43 3572 826 24





## BESCHREIBUNG

Diese schöne und gepflegte Familienwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses im Ortsteil Grades der Marktgemeinde Metnitz.

Das Parteienhaus wurde 1978 fertiggestellt und bereits in Teilbereichen saniert.

Die gut aufgeteilte Wohnung mit 3 Schlafzimmern erstreckt sich über die Ost-, Süd- und Westseite des Hauses und bietet dadurch helle und sonnige Räume. Die angebotene Wohnung besteht aus 2 Einheiten und kann bei Bedarf auch wieder getrennt verwendet werden.

### Durchgeführte Sanierungen:

Vollwärmeschutz

Kellerdecke gedämmt

Kunststoff-Fenster 2004

Heizung über Fernwärme

Bad und WC 2017

Böden Parkett

### Raumaufteilung:

Küche mit Einbauküche

Wohnzimmer

Schlafzimmer

2 Kinderzimmer

Bad mit Wanne (saniert)

WC (saniert)

weiteres Bad mit WC (nicht saniert)

Vorraum

Abstellraum

Kellerabteil



2 PKW-Stellplätze

Diese gute Raumaufteilung bietet genügend Platz für eine Familie mit 2 Kindern!

Die Wohnung ist auch als Zweitwohnsitz geeignet.

Nützen Sie diese wunderbare Gelegenheit Wohnungseigentum zum günstigen Preis im schönen Metnitztal zu erwerben und investieren Sie in Ihre Zukunft!

Für Fragen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1978
Heizung	Fernwärme: Alternativ
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	97,12 m <sup>2</sup>
Grundfläche	612,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	6,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	03.08.2020
Gültig bis	02.08.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	68,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,25
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3



**MERKMALE**

Lage	Süd	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum	Zustand	Gut
Fußboden	Parkett, Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	100.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	160,50 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	97,35 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	138,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	395,85 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	100.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif
--------------------	-----------

Vertragserrichter

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	24.304,00 €
-------------------------	-------------

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

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im Zentrum des Ortsteils Grades der Marktgemeinde Metnitz. Der Ortskern von Metnitz ist rund 3 km und die nächste größere Stadt Friesach mit jeglicher Infrastruktur ist ca. 15 km entfernt.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[GIS-Luftbild](#)

[googlemaps-Makrolage](#)

[Urlaubsregion Metnitztal](#)

[Stadtgemeinde Friesach](#)

[Burgenstadt Friesach](#)



Burgenstadt Friesach

