



#0005003664

## Ruhige, zentral gelegene Eigentumswohnung in Stainach

8950 Stainach



Kaufpreis: 155.000,00 €

Wohnfläche: 62,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Klaus Schrottshammer

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

klaus.schrottshammer@rlbstmk.at

+43 664 627 57 30

+43 3687 22521-990





## BESCHREIBUNG

Ruhig und zentral wohnen in Stainach – 3-Zimmerwohnung mit Balkon

Diese attraktive 3-Zimmerwohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage in Stainach. Mit einer Wohnfläche von 63 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen gut durchdachten Grundriss mit drei geräumigen Zimmern. Die Küche sowie das Badezimmer befinden sich in einem modernen und ansprechenden Zustand. Die Böden wurden ebenfalls kürzlich erneuert und verleihen der Wohnung eine gemütliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist der 3 m<sup>2</sup> große Balkon, der einen schönen Blick auf die Umgebung bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

### Beheizung und Energieeffizienz

Beheizt wird die Wohnung mittels einer praktischen Elektroheizung sowie einem Schwedenofen, der für behagliche Wärme und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Das Gebäude wurde thermisch saniert, was zu einem verbesserten Energiewert und geringeren Heizkosten beiträgt.

### Lage und Infrastruktur

Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, alle öffentlichen Einrichtungen wie den Bahnhof, Bushaltestellen, Supermärkte und andere Nahversorger bequem zu Fuß zu erreichen. Dadurch



genießen Sie eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und alle wichtigen Infrastrukturen des täglichen Bedarfs.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Zugeordneter PKW-Abstellplatz

Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Allgemein zugänglicher Garten für die Bewohner

Ruhige Wohnlage trotz zentraler Anbindung

Fazit

Diese charmante Wohnung in Stainach bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und Zentrumsnähe. Sie ist perfekt geeignet für alle, die Wert auf eine moderne Ausstattung, ein gepflegtes Umfeld und eine hervorragende Infrastruktur legen.

Eckdaten im Überblick:

Wohnfläche: 63 m<sup>2</sup>

Balkon: 3 m<sup>2</sup>

3 Zimmer



Elektroheizung und Schwedenofen

PKW-Abstellplatz, Kellerabteil und Allgemeingarten

Zentrale Lage, öffentliche Einrichtungen fußläufig erreichbar

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser schönen Wohnung!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1963
Heizung	Ofen: Holz, Zentralheizung: Elektro
Stellplätze	Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	21.06.2018
Gültig bis	20.06.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	101,73
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,57
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1



**Maklerservice & Bewertung**

Schlafzimmer	2	<b>FLÄCHEN</b>	
Balkone	1	Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
		Balkonfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>

**MERKMALE**

Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Fußboden	Parkett, Fliese	Zustand	Gut

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	155.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	128,19 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	74,25 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	15,82 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	218,26 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	155.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	25.118,81 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

