

## Nette 2-Zimmer-Anlagewohnung mit Balkon



RE/MAX

Wohnzimmer

**Objektnummer: 2278\_6448**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8044 Weinitzen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	89.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

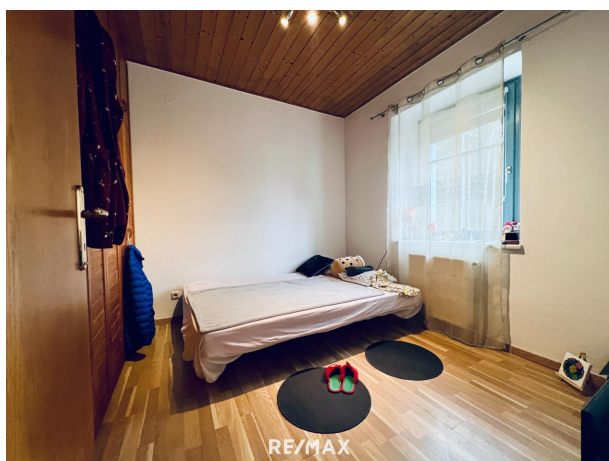


**Astrid Haas**

RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

T +43 316 28 29 08 08









## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon (Hochparterre) in Graz bietet eine hervorragende Gelegenheit für Anleger. Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage in Graz Weinitzen, die eine perfekte Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Anbindung bietet.

**Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.**

[VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#)

Die Wohnung ist derzeit vermietet (5 Jahre befristet) und eignet sich daher ideal als Anlageobjekt mit laufenden Mieteinnahmen.

Das Highlight der Wohnung ist die moderne Küche, die den Wohnraum stilvoll aufwertet. Der helle und ansprechend gestaltete Wohnraum lädt zum Verweilen ein und bietet genügend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Ein weiteres Zimmer dient als Schlafzimmer und rundet das Raumangebot optimal ab.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ist funktional ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie effizient durch Fernwärme, was für angenehmes Wohnklima sorgt.

Laut der zuständigen Hausverwaltung sind keine Sanierungen geplant oder beschlossen worden.

Rücklagenstand 31.12.2024: € - 6.879,09

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

**SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?**

Wir machen das täglich!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: Astrid Haas - Tel. 0677/64 711 873

Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling!

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich

- Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
- Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\*
- Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
- Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
- Antragsgebühren für den Grundbuchsantrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
- gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\*

- gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.

\*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 69.2 kWh/(m²a)

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärmebedarfskoeffizient C

Wärmefaktor:

Faktor Gesamter Wärmefaktor 1.01

Energieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamter Wärmefaktor G B

Energieeffizienz:

Wärmefaktor: