

## **3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Andritz – Ihr neues Zuhause wartet!**



Wohn- Ess Küche

**Objektnummer: 2278\_6439**

**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>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	75,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

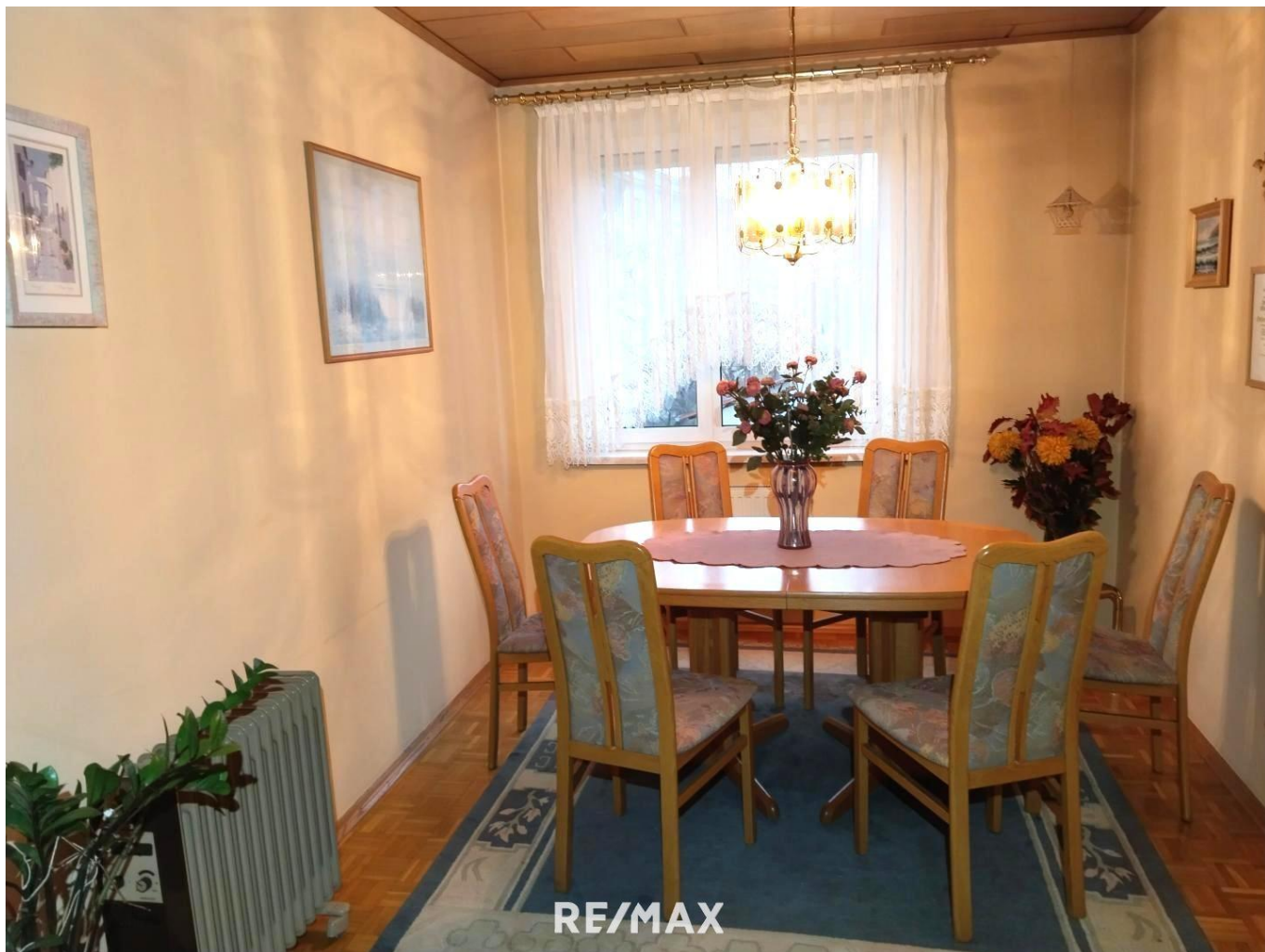
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

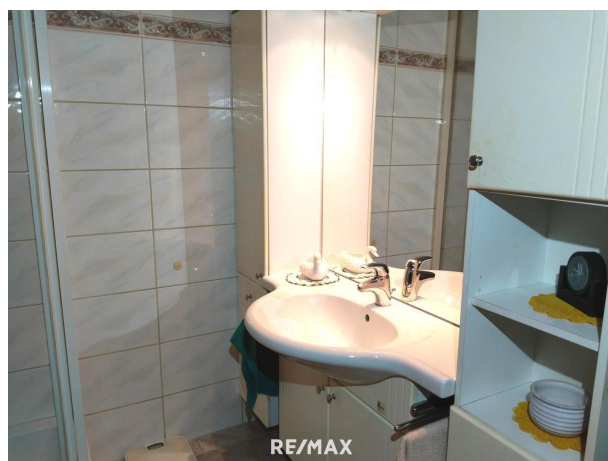
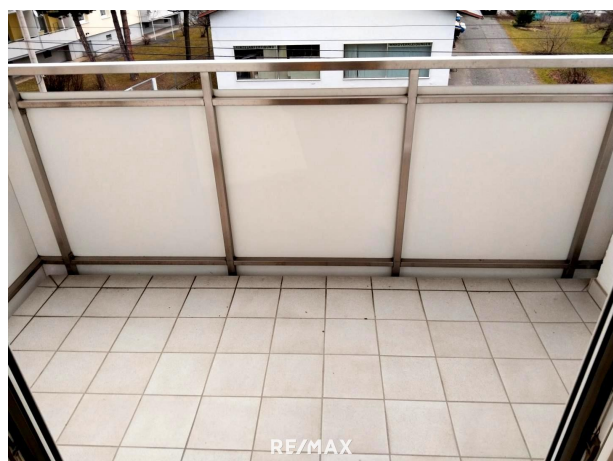
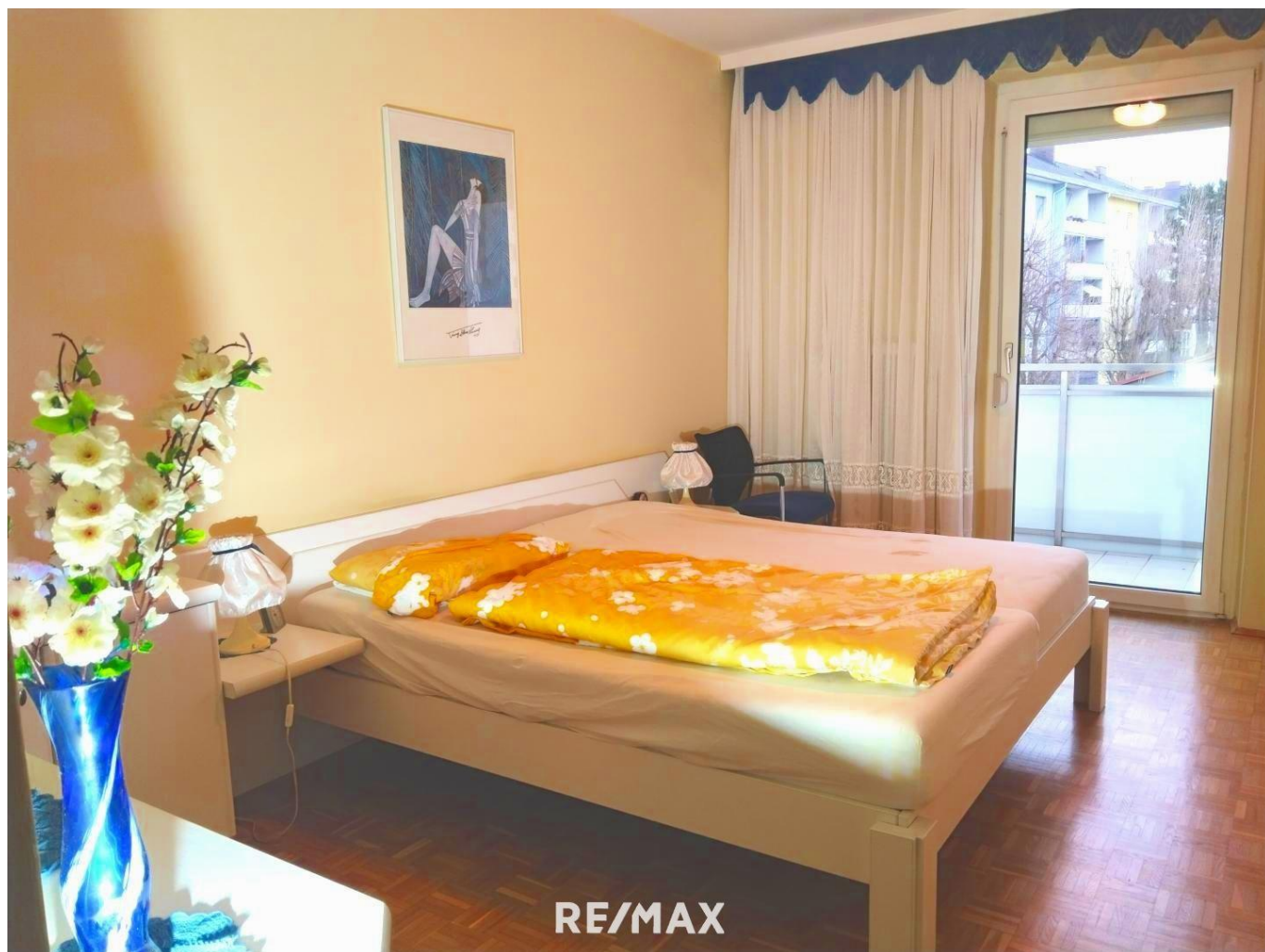


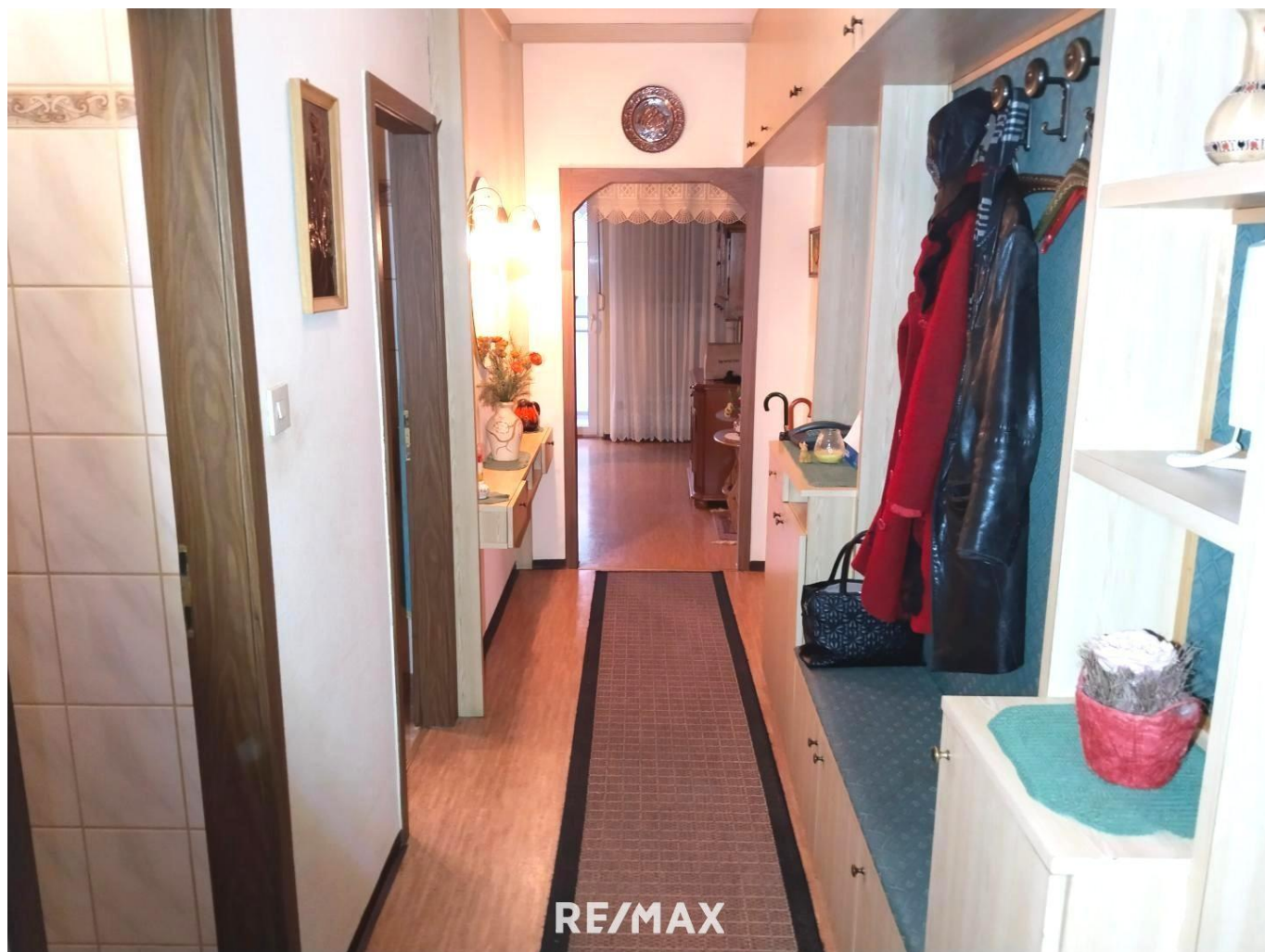
**Astrid Haas**

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









RE/MAX  
Eigenschaften, nicht vollständig

## Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Andritz

Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>

2 Balkone: ges. ca. 14m<sup>2</sup>

Kellerabteil

Parkplätze vorhanden

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung bietet auf gut aufgeteilten 76 m<sup>2</sup> reichlich Platz zum Wohlfühlen und Leben. Die zentrale Lage im Herzen von Andritz sorgt nicht nur für eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch für ein urbanes Wohngefühl mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Raumaufteilung:

- 2 gemütliche Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit einladendem Essbereich
- Badezimmer
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum

Lage & Infrastruktur: Die Wohnung liegt direkt im Zentrum von Andritz und überzeugt mit einer optimalen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangeboten. Dank der vorhandenen Parkplätze gestaltet sich auch das Autofahren komfortabel.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Wohlfühlfaktor schätzen!

**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  $92.8 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärmebedarfs C

Wärmefaktor:

Faktor Gesamter Wärmefaktor 1.55

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G C

Gesamte Energieeffizienz

Effizienz: