

Nähe HBH/Annenstraße: 2 Wohnungen m. Terrasse bzw. Balkon (jetzt zusammengelegt!) PLUS kleines Geschäftslokal mit 2 Garagenstellplätzen zum TOP-PREIS

Nähe HBH/Annenstraße: Wohnung (ca. 103m² – teilbar!) mit Terrasse und Balkon, 2 Bädern + 2 Kellerabteilen !!!



Objektnummer: 7987/3294

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1950
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m ²
Bürofläche:	13,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 192,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	279.000,00 €
Infos zu Preis:	

Monatliche Kostenaufteilung Wohnung, Geschäftslokal u. 2 Garagenplätze: siehe Beschreibungstext

Provisionsangabe:

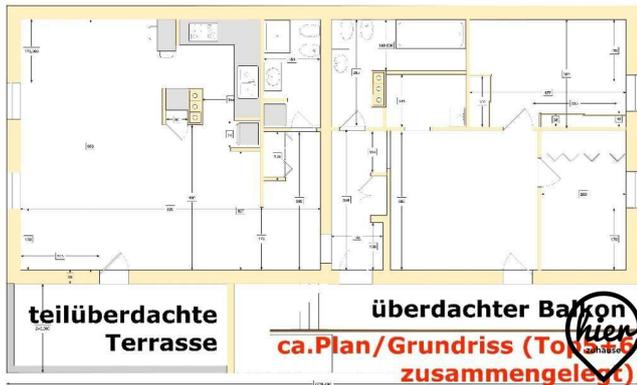
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Natascha Strohmeier (Dannsa Real Estate Int. – Immobilien)

Hier zuhause e.U.
Mariengasse 6
8020 Graz

H +43 664 88296070



Dannsa

Dannsa Real Estate International - Immobilien

Natascha Strohmeier

Konzessionierte Immobilienreuhänderin

Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)

+43 664 88296070

natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com





















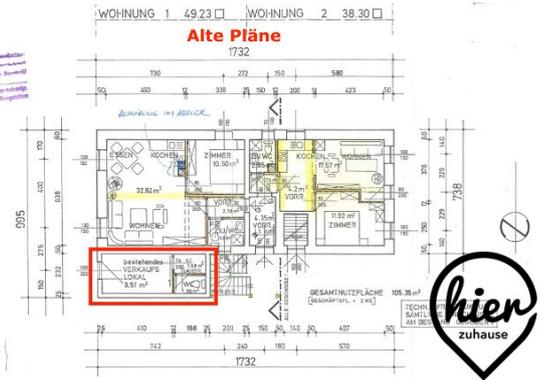


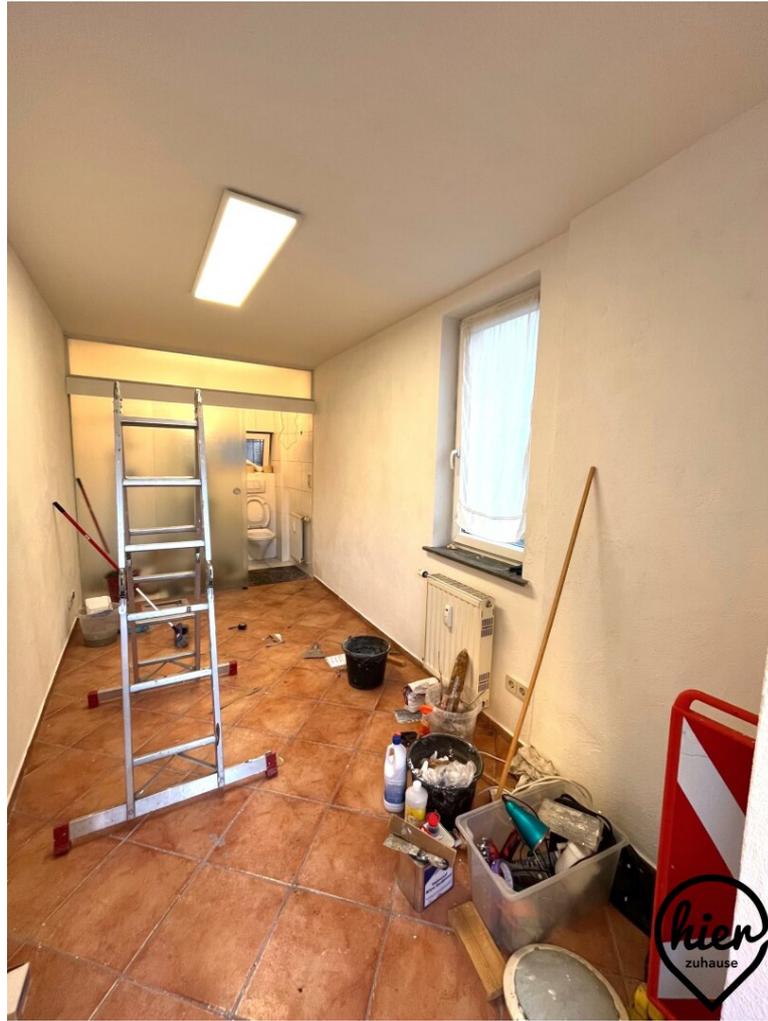


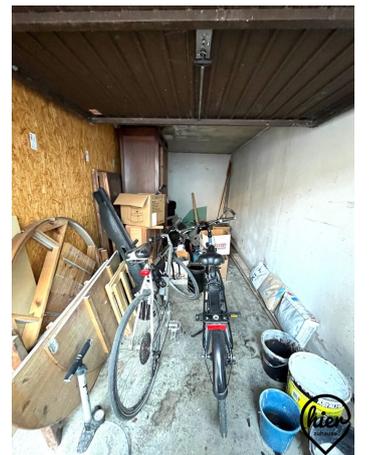




Geschäftslokal (ca. 13m²) mit Bad/WC + 2 Garagenplätzen !







Dannsa

Dannsa Real Estate International - Immobilien

Natascha Strohmeier

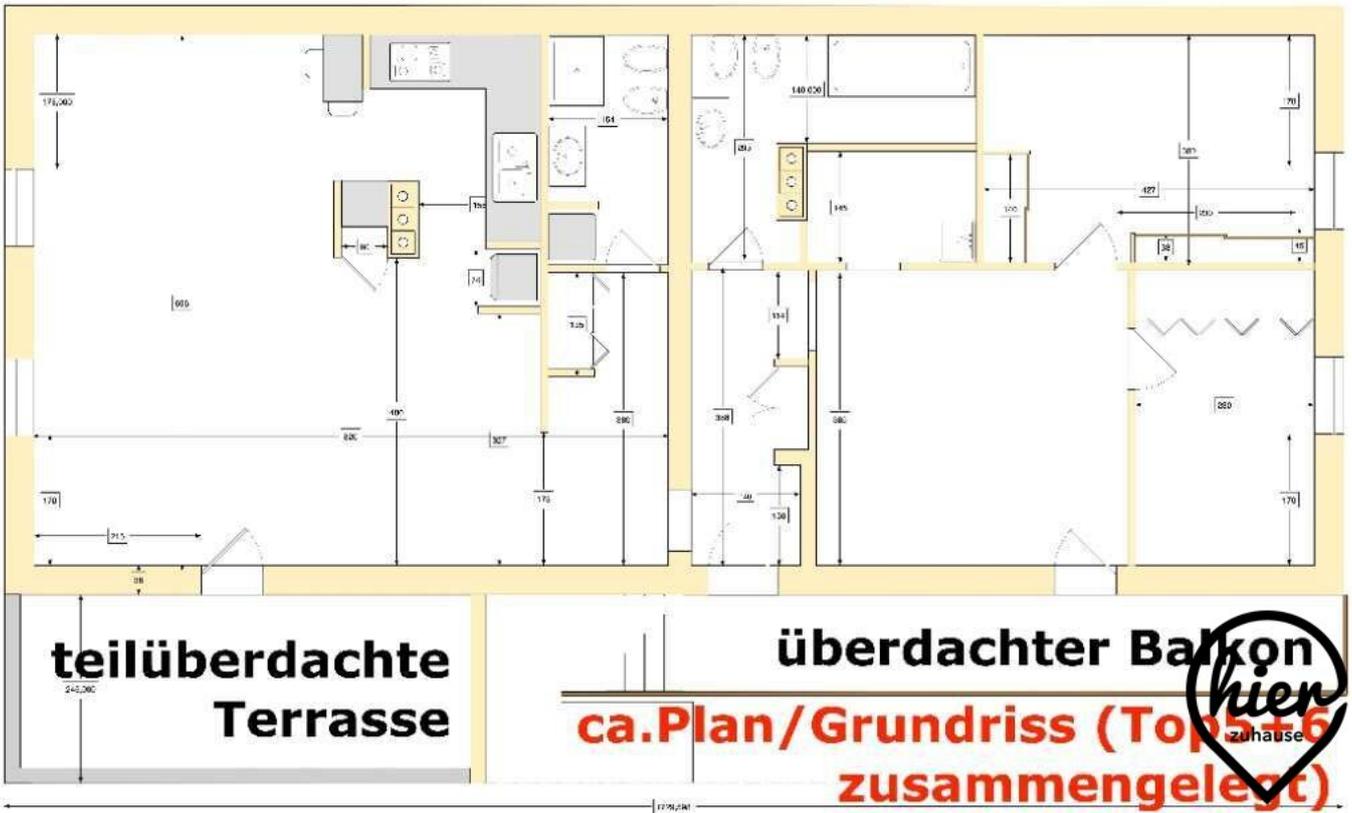
Konzessionierte Immobilientreuhänderin

Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)

+43 664 88296070

natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com



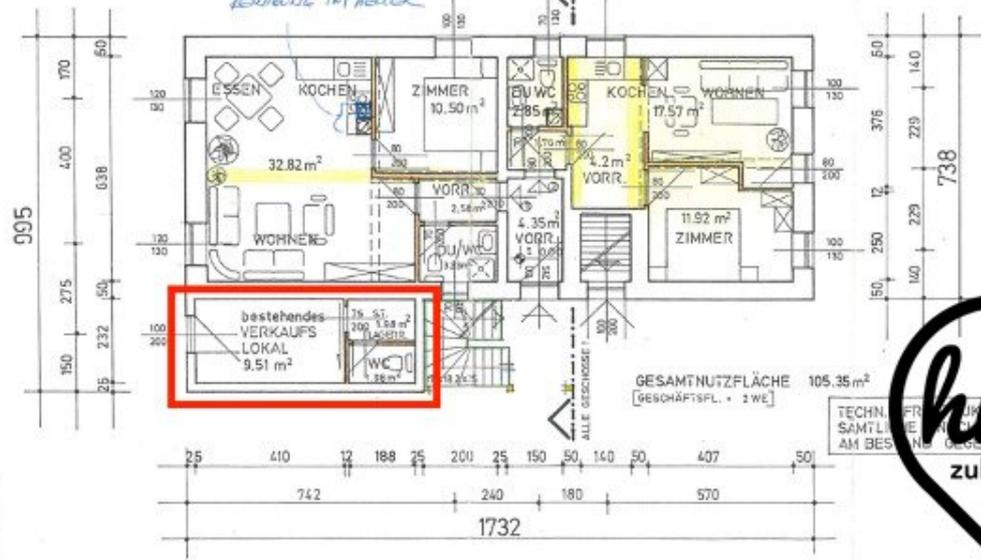


WOHNUNG 1 49.23 □ | WOHNUNG 2 38.30 □

Alte Pläne

1732

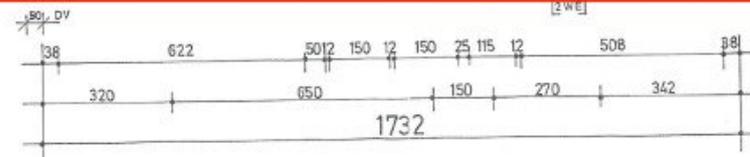
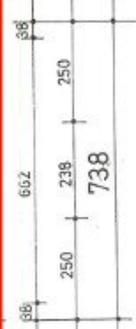
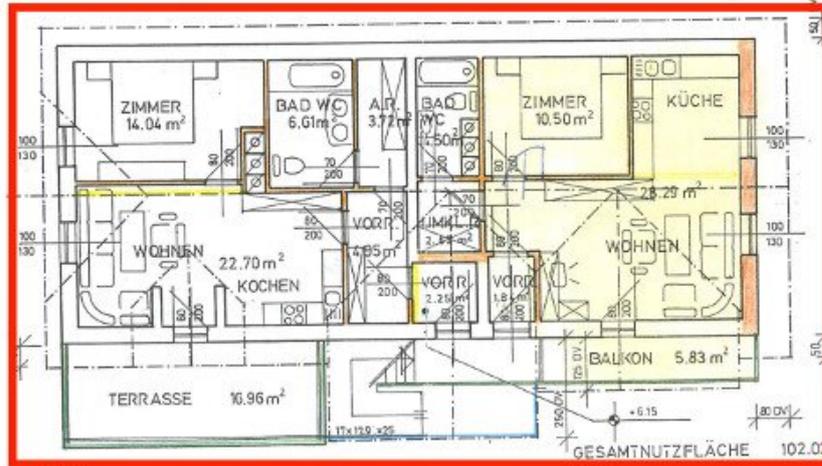
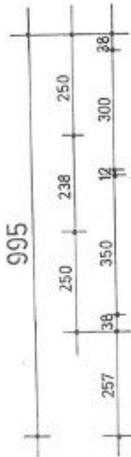
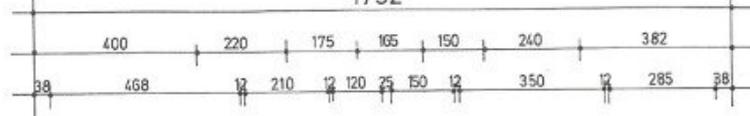
Magister Grotz
auf Grund des Verbleibens d. Ausgabebestimmungen / eines anderen Bestimmungszweckes
ist
Gr.-A. ...
von ...
Anmenschäfer: ...
Vorhandlungsbüro



WOHNUNG 5 54.27 □ | WOHNUNG 6 47.75 □

Alte Pläne: Top5+6 wurden zu 1 Wohnung zusammengelegt !

1732



Objektbeschreibung

***** 2 helle Kleinwohnungen (rd. 53m² plus Terrasse und rd. 49m² plus Balkon) mit Kellerabteil**

– *derzeit als 1 zusammengelegte Großwohnung genutzt (!!!)* –

PLUS kleines Geschäftslokal mit 2 Garagenstellplätzen ***

***** optimal zur Eigennutzung oder auch (Teil)Vermietung bzw. tw. Weiterverkauf *****

–> alles zusammen nur € 279.000,00

ACHTUNG: Die Objekte wären auch GETRENNT zu verkaufen!

Zum Verkauf steht eine (aus 2 Wohnungen zusammengelegte) **helle 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse UND Balkon, 2 Bädern und 2 Kellerabteilen.**

Sie befindet sich im 2.OG (= letztes Geschöß OHNE Lift) eines kleinen Mehrparteienhauses im Bezirk Gries Nähe Annenstraße und Hauptbahnhof.

– Ebenso wird ein **kleines, straßenseitiges Geschäftslokal** inklusive **2 Garagenplätzen** mitveräußert.

Die beiden Verkaufsobjekte setzen sich wie folgt zusammen:

1) Terrassenwohnung im 2.OG (Top5+6 zusammengelegt!) – WF: ca. 102m² + Terrasse:

ca. 17m² + Balkon: ca. 5,8 m²

- **Vorzimmer1** mit praktischem Garderoben-Einbauschränk
- **Bad1** mit **Dusche, WC, Bidet**, Waschmaschinenanschluss und Dachflächenfenster
- **offener Wohn-Essbereich** mit **integrierter Küche** mit diversen E-Geräten (inkl. Geschirrspüler), Doppel-Waschbecken, großer Induktionsfläche, viel Stauraum, **Frühstücksecke** mit 2 Hockern und Dachflächenfenster und Zugang zur **teilüberdachten Terrasse**
- **Vorzimmer2** mit praktischem Garderoben-/Einbauschränk
- **Bad2** mit **Badewanne, WC, Bidet** und **2 Dachflächenfenstern**
- **Zimmer1** (ehemaliges Wohn-Esszimmer/Küche der 2. Wohnung) mit Zugang zum Abstellraum, Schlafzimmer, Büro/Schlafzimmer2 und zum **Balkon/Stiegenabgang**
- **Abstellraum** mit Falttür
- **Schlafzimmer** mit praktischen Einbauschränken und Blick ins Grüne
- **Büro/Schlafzimmer2** mit praktischen Einbauschränken und Blick ins Grüne

Alle Böden der charmanten Terrassenwohnung sind mit pflegeleichten **Fliesen** versehen – in einigen Bereichen (u.a. Küche und Bädern) sind auch Teile der Wände verfliesen und in der Küche besteht die Arbeitsfläche zudem ebenso aus exklusiven italienischen Designerfliesen.

Der linke Bereich der Wohnung ist ein **offenes Wohnkonzept** (Wohn-Essbereich inklusive Küche). Von hier aus gelangt man auf die **teilüberdachte Terrasse**, die zum Verweilen einlädt und selbstverständlich über einen **Strom- und Wasseranschluss** verfügt.

Fast überall wurden **Kunststoff-Fenster** mit **Außenjalousien** eingebaut. Nur die **Dachflächenfenster** im Küchenbereich und Bad bestehen aus **Holz**.

Der **Balkon** im rechten Bereich der Wohnung ist **überdacht** und zum Treppenabgang hin offen.

Das Objekt selbst wird **teilmöbliert** übergeben.

Der Wohnung zugehörig sind zudem zwei **praktische Kellerabteile**.

Das komplette Haus wird mittels **Fernwärme** beheizt.

!!! ACHTUNG !!!

Mit wenig Aufwand könnte die Großwohnung wieder in 2 Wohnungen umgewandelt werden!

2) Geschäftslokal im EG (straßenseitig) – GF: ca. 13,65m²:

– **Geschäfts-/Verkaufslokal mit 2 Fenstern (inkl. Sanitärbereich mit Dusche/WC im hinteren Bereich)**

Auch dieses Objekt ist mit praktischen **Fliesen** versehen und ihm zugehörig sind zudem **2 PKW- Garagenstellplätze** im Innenhof (1 davon wird dzt. als Stau-/Abstellraum genutzt).

Aktuelle Vorschreibung für die zusammengelegte **Wohnung (Top5+6)** dzt. (ab 1.1.25):

- Reparurrücklage: € 131,60
- Grundsteuer netto: € 13,16
- Betriebskosten netto: € 278,24
- (Sonderschlüssel)
- Heizung netto: € 126,63
- Warmwasser netto: € 84,08
- zuzügl. 10%/20% USt. (RL0%): € 62,88
- **Summe (brutto): € 696,59**

Aktuelle Vorschreibung für das **Verkaufslokal (G1)** dzt. (ab 1.1.25):

- Reparurrücklage: € 28,00
- Grundsteuer netto: € 2,80
- Betriebskosten netto: € 59,20
- (Sonderschlüssel)
- Heizung netto: € 17,06
- Warmwasser netto: € 11,33
- zuzügl. 20% USt. (RL0%): € 18,08
- **Summe (brutto): € 136,47**

Aktuelle Vorschreibung für beide **PKW-Garagenstellplätze** zusammen dzt. (ab 1.1.25):

- Reparaturrücklage: € 19,60
- Grundsteuer netto: € 1,96
- zuzügl. 20% USt. (RL0%): € 0,40
- **Summe (brutto): € 21,96**

– Hinzu kommen noch jeweils die Kosten für den Strom (dzt. 1 Stromzähler gemeinsam für die Wohnung und das Geschäftslokal), Internet, OBS-Haushaltsabgabe (Radio/TV), Haushaltsversicherung...

Aktueller Rücklagen-Stand lt. Hausverwaltung vom 3.12.24: **ca. € 45.600,00**

Besichtigungen: nach Vereinbarung

Ich freue mich auf Ihre Kontaktnahme!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap