

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ruhelage in Graz-Waltendorf



Ansicht

Objektnummer: 2278_6542

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz, 09. Bez.: Waltendorf
Baujahr:	ca. 1964
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	86,16 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	232.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

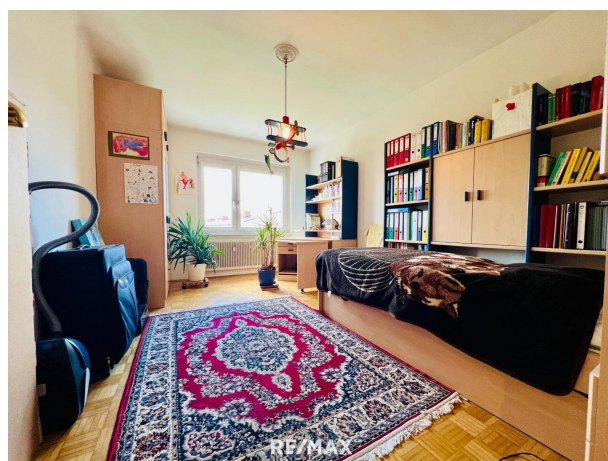
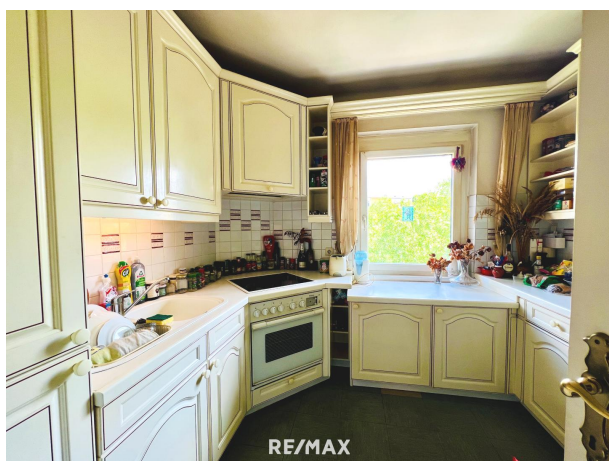
Ihr Ansprechpartner



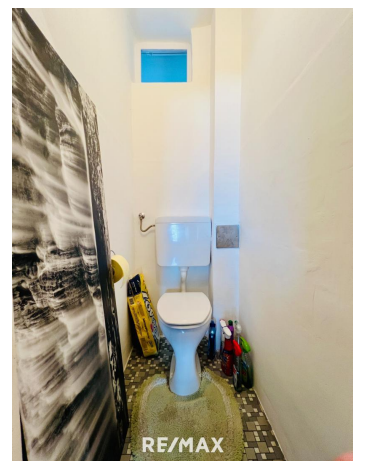
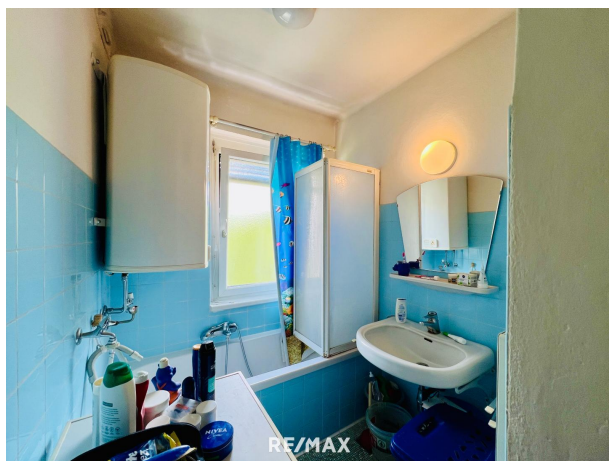
Bettina Aschenbrenner

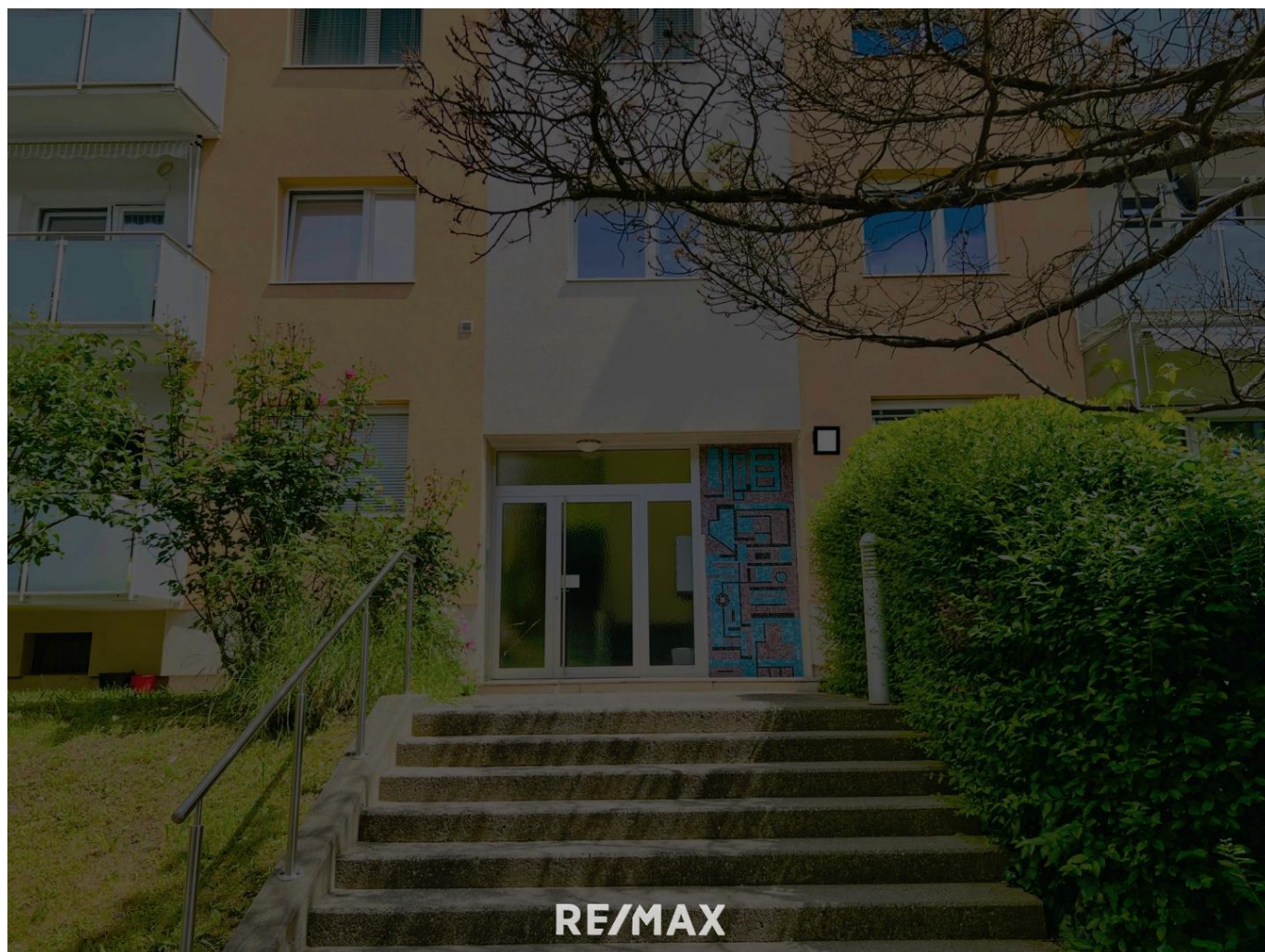
RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73
8054 Graz

T +43 316 28 29 08 316282908









RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese helle, gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit rund 87 m² Wohnfläche befindet sich im 4. obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrparteienhauses (ohne Lift) in Graz-Waltendorf – in besonders ruhiger Lage direkt neben einem Park.

Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.

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

Das Haus wurde vor etwa ca. 15 Jahren umfassend saniert (inkl. Dach, Fassadendämmung, Balkone und Anstrich) und befindet sich in sehr gutem Zustand. Es wird mittels Fernwärme beheizt. Das Sanierungsdarlehen ist bereits ausbezahlt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre familienfreundliche Raumaufteilung:

- ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- drei separate Schlafzimmer
- eine Küche
- ein Badezimmer mit Wanne
- ein separates WC sowie
- ein Vorraum mit viel Stauraum

Der Rücklagenstand beträgt per 31.12.2024: € 35.985,63.

Dank der obersten Etage genießen Sie nicht nur absolute Ruhe, sondern auch einen schönen Blick ins Grüne. Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz/Waltendorf. Hier vereinen sich Natur, Ruhe und städtische Infrastruktur.

Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar – ideal für Familien!

Einkaufsmöglichkeiten, Öffis und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

Wir machen das täglich!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: Bettina Aschenbrenner - Tel. 0676/68 09 701

Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling!

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung benötigen:

Rene Fahler, MSc – der Finanzdienstleister

Akademischer Finanzdienstleister Kreditmakler

Heidenwaldweg 3 - 8434 Tillmitsch

(direkt beim Ankerpunkt)

mobil: +43 (650) 4001988
mail: office@fahler.at
web: www.fahler.at

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 55.6 kWh/(m²a)

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärmebedarf C

Wärmefaktor:

Faktor Gesamter Wärmefaktor 1.18

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G C

Gesamter Energieeffizienzfaktor

Effizienz: