

## Lebensqualität in Geidorf - sonnige Wohnung mit 65 m<sup>2</sup>



Küche, gut ausgestattet, neuwertig

**Objektnummer: 2278\_6549**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ruth Friedrich**

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











## Objektbeschreibung

Lebensqualität in Geidorf

Die sonnige Wohnung liegt im 3. Stock nach Süden und Westen hin ausgerichtet und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand.

**Genießen Sie schon vorab den 360° Rundgang.**

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

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Murradweg, mit der kürzesten Verbindung ins nahe Grazer Stadtzentrum oder in den Grüngürtel der Stadt.

2014 wurden die Küche, inklusive E-Herd, Geschirrspüler, etc., sowie das Badezimmer und WC neu und hochwertig ausgestattet.

Bis auf den Holz-Parkettboden im Wohnzimmer, wurden auch sämtliche Böden neu verlegt. Der Zustand ist nach wie vor wie neu, da die Wohnung seither kaum genutzt wurde.

Einen besonderen Bonus bietet die voll verglaste, großzügige Loggia, die durchaus als Wintergarten genutzt werden kann und somit einen weiteren Wohnraum bietet. Der angrenzende Abstellraum ist ein zusätzliches praktisches Detail.

Alle Zimmer sind zentral begehbar; durch die gute Einteilung wird ein Gefühl von Großzügigkeit vermittelt.

Wohnzimmer: 27,38 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 13,24 m<sup>2</sup>

Küche: 12 m<sup>2</sup>

Kellerabteil und freier PKW - Abstellplatz sind inkludiert, ein großer Pluspunkt ist der Fahrradabstellraum im Keller, der ebenerdig zu erreichen ist.

Das Gebäude wurde 1977 errichtet und 2011 thermisch saniert.

Gute Anbindung an Bus und Straßenbahn, Bahnhof und Autobahn sind mit Bus oder dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

Fahrradwege in unmittelbarer Anbindung, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Geidorf ist eines der beliebtesten Stadtviertel in Graz und zeugt von Lebensqualität in allen Bereichen.

**SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?**

Wir machen das täglich!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: Fr. Ruth Friedrich Tel. Nr. 0664 13 32 853  
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  $28.7 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärmebedarf B

Wärmefaktor:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 0.96

Wärmefaktor:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz B

Wärmefaktor:

Wärmefaktor: