

## Klimatisierte Gartenwohnung mit 72m<sup>2</sup>, Terrasse, 2 SZ, Keller



Küche möbliert, 2.Klimagerät

**Objektnummer: 2278\_6578**

**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>	8141 Premstätten
<b>Baujahr:</b>	ca. 2012
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	110,00 m²
<b>Keller:</b>	5,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

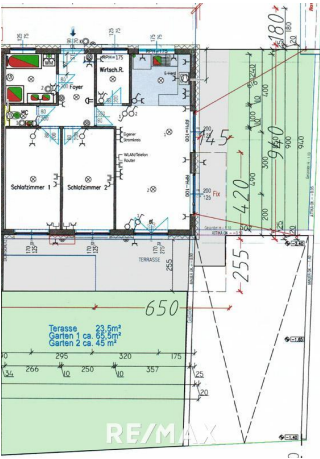
Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner

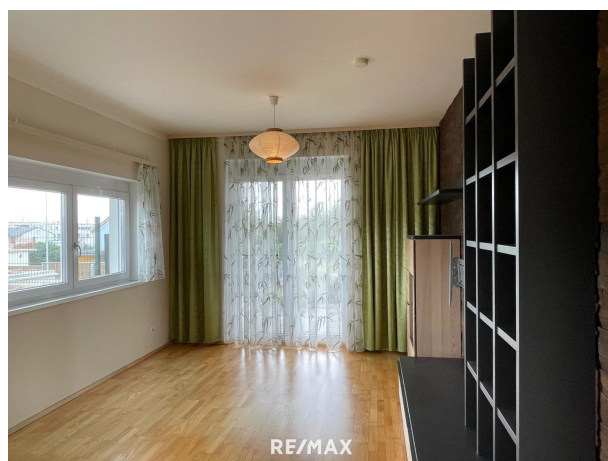


**DI Ilona Moosbeckhofer**

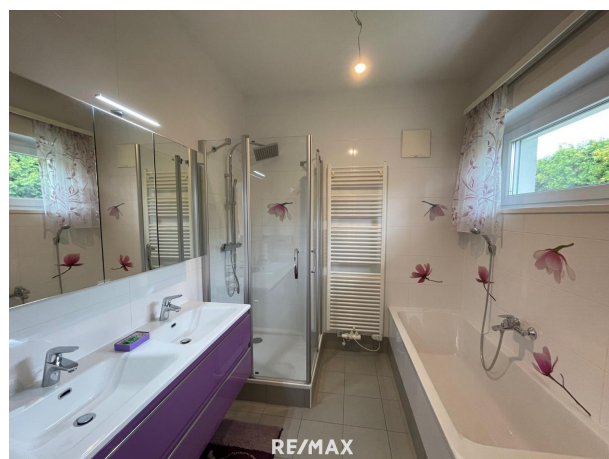
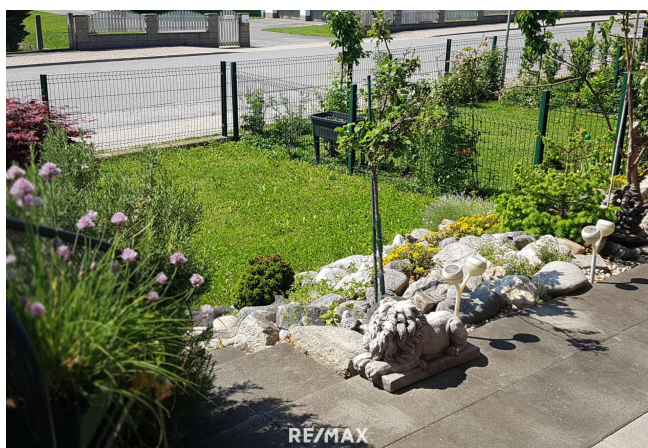
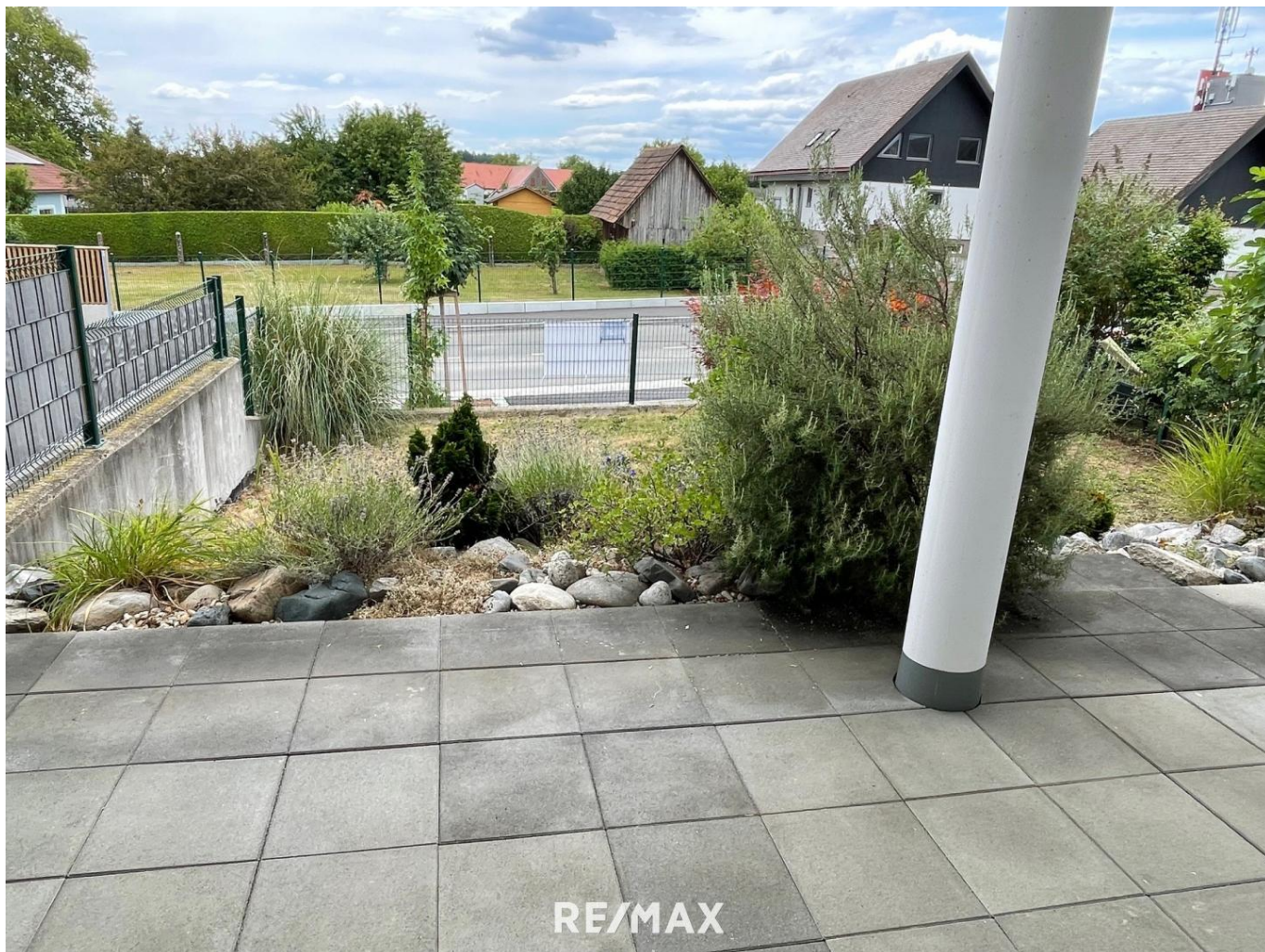
RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

















## Objektbeschreibung

Sonnige, gekühlte Gartenwohnung mit 2 Schlafzimmern in Unterpremstätten + 2 Tiefgaragen und Garten zu verkaufen!

Wohnung 290.000,-€ inkl. Garten, Terrasse, Klimaanlage, Küche, Keller als Zubehör

Jeder TG á 23.500,-€

**Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.**

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

72m<sup>2</sup> Wohnfläche, 65m<sup>2</sup>+45m<sup>2</sup> Gartenflächen, 5m<sup>2</sup> Kellerraum, 23,5 m<sup>2</sup> Terrasse

Fußbodenheizung für jeden Raum einstellbar + Klimaanlage (Daikin mit Smart-Steuerung)

SAT Antennenanschluss in jedem Wohnraum

Bad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Separates WC mit Handwaschbecken

Möblierte Küche

Massivziegelbau, Neubau-Anlage mit nur 10 Wohnungen, Bj. 2013

Wohnung inkl. 2 Gartenflächen, und einem Kellerraum gegenüber der TG-Plätze mit Tür

Die sehr helle und ebenerdige Wohnung (73 m<sup>2</sup>) mit zwei getrennten Gartenflächen, befindet sich direkt im Zentrum von Unterpremstätten, Geschäfte, Schulen, Ärzte, Bus sowie öffentliche Einrichtungen fußläufig erreichbar, in unter 10 Minuten Fahrzeit nach Graz.

Im großen Wohn-/Essbereich befindet sich eine schöne, helle Dan Einbauküche mit Markengeräten (Ofen/Herd, Geschirrspüler, Kunststeinwaschbecken, LED Beleuchtungen) und großer Arbeitsfläche.

Durch eine Doppelterrassentür mit Fliegengitter erhalten sie hier direkten Zugang zur Terrasse.

Das erste Schlafzimmer verfügt über Laminatboden, das zweite über einen Spannteppich. Beide Räume können ebenfalls durch ein zweites Klimainnengerät am Gang gekühlt werden. Beide Räume verfügen über getrennte Heizkreise und können über digitale Thermostate separat geheizt werden.

WC und Badezimmer sind mit Fliesen ausgestattet und es befindet sich eine getrennte Belüftungsanlage in beiden Räumen. WC mit einem Handwaschbecken. Im Badezimmer gibt es einen Doppelwaschtisch, eine Duschkabine, eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss.

Weiters befindet sich im Badezimmer ein separat beheizbarer Handtuchheizkörper. Im Vorraum, Gang und Abstellraum befinden sich Fliesenböden, sowie Dana Holzinnentüren.

Alle Fenster sind dreifach verglast und verfügen über elektrische Rollläden.



Die gesamte Wohnung hat eine angenehme Raumhöhe 2,80 m.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung (Gas) durch eine Fußbodenheizung versorgt, verfügt aber weiters über eine separate Klimaanlage (Luftwärmepumpe) mit der autonom gekühlt und geheizt werden kann. Zur Wohnung gehören zwei Gartenflächen die jeweils durch die Wohnung als auch von außen begehbar sind. Die vordere Gartenfläche (ca. 65 m<sup>2</sup>) mit Böschung, Beleuchtung und Wasserlauf wurde von einem Gärtner angelegt und grenzt direkt an eine 23,5m<sup>2</sup> große ebene Terrasse mit Teilüberdachung und Treppe in den Garten. Auf der hinteren Gartenfläche (ca. 45 m<sup>2</sup> ebenerdig befahr- und begehbar) befindet sich ein Wasseranschluss und ein Hochbeet, alle Gartenflächen sind komplett eingezäunt.

Sämtliche öffentliche Einrichtungen sind in unter 500m Entfernung erreichbar ( Supermarkt, Bäcker, Ärzte, Schulen, Bushaltestellen, Rathaus etc.). Glasfaseranschluss ist möglich!

Monatliche Belastung WARM (2025) 588,- € inkl. USt. komplett  
(Heizkosten, Warm/Kaltwasser, Betriebskosten, Hausverwaltung, Tiefgarage, Reparatur-Rücklagen, Müll, Pflege Allgemeinflächen, Grundsteuer, Kanal, etc.)  
Rücklagenkonto im Plus (ca. 20.000,-)  
Heizbedarf ca. 2200 KWh pro Jahr.

#### SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

Wir machen das täglich!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: DI Ilona Moosbeckhofer - Tel. 0664/543 32 87

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 1,0% + 20% MwSt.
- Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)
- 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:

Heizwärmebedar 42.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.96

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G B

esamtenergieeffi

zienz: