

### **3 - Zimmer Wohnung mit Potential**



Vorraum

**Objektnummer: 2278\_6581**

**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>                      | 8020 Graz                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1975                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 72,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 31,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,09               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 155.000,00 €                |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                             |

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



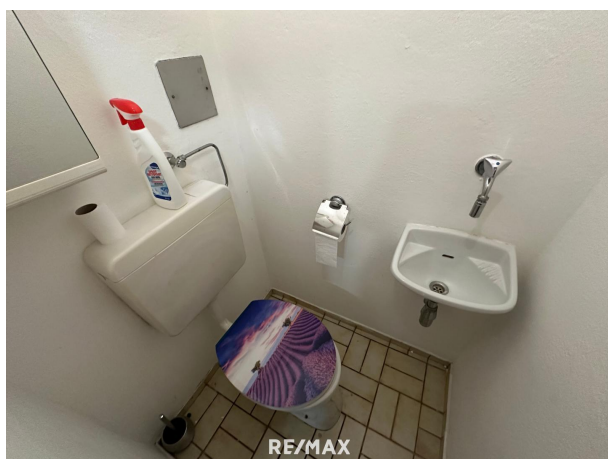
**Michael Hackl**

RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses in der ruhigen und grünen Umgebung nahe des Fröbelparks in Graz. Die Wohnung bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort, der gleichzeitig die Vorzüge der Stadt mit ruhiger Wohnatmosphäre vereint.

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

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

Lage:

Der Fröbelpark lädt zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein, während die gute Anbindung an das städtische Leben Ihnen alle Annehmlichkeiten der Stadt bietet. Geschäfte, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Raumaufteilung:

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein länglicher Vorraum, von dem aus alle Zimmer bequem begehbar sind.

Die beiden Schlafzimmer sind lichtdurchflutet und bieten ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung. Ob als Ruhe-Oase oder als kreativer Rückzugsort – hier können Sie sich entfalten.

Die separate Küche ermöglicht Ihnen die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Gestalten Sie Ihren persönlichen Kochbereich ganz nach Ihren Wünschen.

Das geräumige Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung und bietet Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet. Ein zusätzliches separates WC sorgt für mehr Komfort im Alltag.

Der praktische Abstellraum ist ein großes Plus und bietet Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

Zusätzlich zu den hervorragenden Wohnbedingungen bietet die Wohnung eine tolle Anbindung an die Infrastruktur. Parkplätze sind direkt vor dem Haus in der grünen Zone verfügbar, was Ihnen lästiges Suchen erspart und gleichzeitig eine unkomplizierte Erreichbarkeit gewährleistet. Dies ist ein großer Vorteil sowohl für Sie als auch für Ihre Besucher.

Ein kleines Kellerabteil rundet das Angebot ab und bietet weiteren Stauraum für Fahrräder, saisonale Gegenstände oder andere persönliche Dinge, die Sie nicht täglich benötigen. So bleibt Ihre Wohnung stets ordentlich und aufgeräumt.

Gestaltungspotenzial:

Mit ein wenig Fantasie und Einfallsreichtum können Sie diese Wohnung in Ihren persönlichen Wohntraum verwandeln. Ob modern, klassisch oder gemütlich – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Wir machen das täglich.

Jetzt anrufen: Hr. Michael Hackl, Tel. 0676/67 42 503

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:

Heizwärmebedar 31.2 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.09

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G C

esamtenergieeffi

zienz: