

## Helle Wohnung, Balkon + Parkplatz, 1.OG, 57m2, 3 Zimmer



Küche mit einer Essecke

**Objektnummer: 2278\_6592**

**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>	8055 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	114.300,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

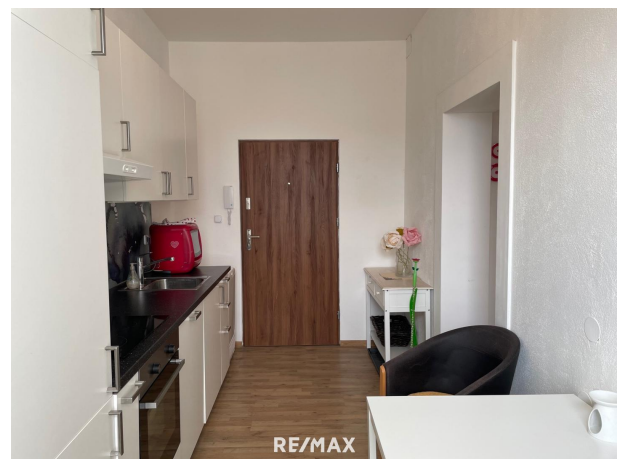
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

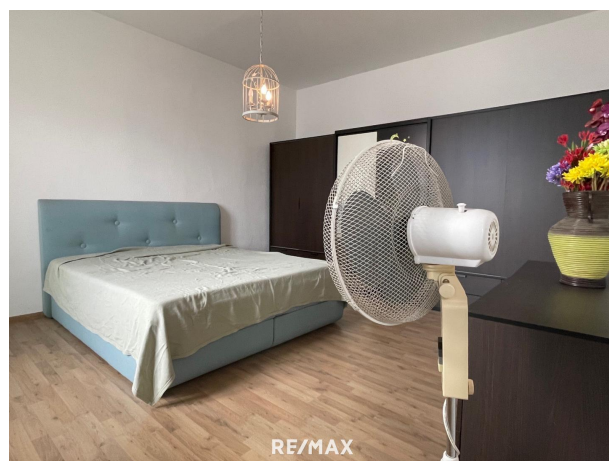


**DI Ilona Moosbeckhofer**

RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe







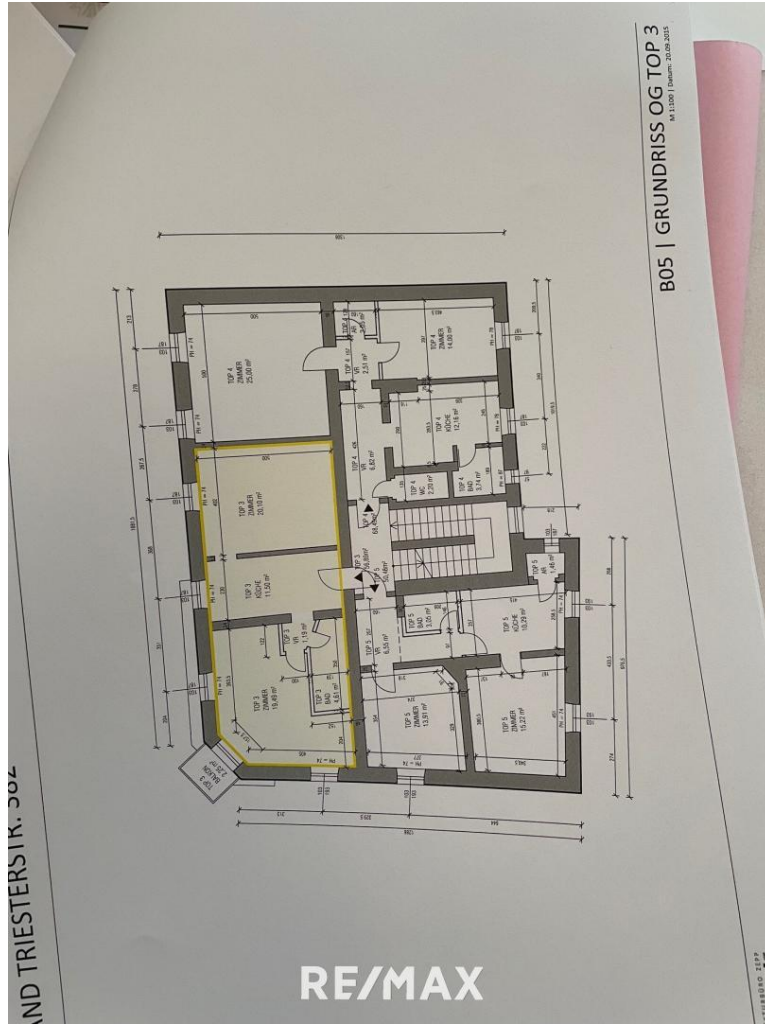








RE/MAX



## Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung besticht durch ihren optimalen Grundriss und die gepflegte Ausstattung. Vor rund neun Jahren umfassend renoviert, präsentiert sie sich in sehr gutem Zustand und ist sofort Bezugs bereit – ohne großen Einrichtungsaufwand.

3 Zimmer:

Eingangsbereich = Küche

Wohnzimmer

Schlafzimmer

+ Bad/WC

**Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.**

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

Sehr gute Infrastruktur: Billa plus, Bipa, Hofer und die Autobahnauffahrt sind in unmittelbarer Nähe.

BUS: Öffentliche Verkehrsmittel liegen direkt vor der Haustür

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten sind auch ohne Auto bequem erreichbar

Zwei gut geschnittene Zimmer plus Küche mit gemütlicher Essecke

Helle Räume und praktischer Grundriss

Renovierung 2015: neue Küche, neue Kunststofffenster (dreifach verglast), Vollwärmeschutz

Balkon mit Blick auf die Hauptstraße – durch die moderne Verglasung trotzdem angenehm ruhig im Innenraum

Fensterbeschattung mit Rollos sind selbstverständlich

Ölheizung

Keller: gemeinschaftlich genutzt, eigener Bereich für 4 Parteien

Die Rücklagen sind derzeit niedrig, genügen aber für die geplanten Reparaturen.

Vermietungsrendite ist Top und über 5-7 %.

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe auch ohne Auto .

Der Gesamtpreis beläuft sich auf 119.900,-€

Der eigene Parkplatz im Hof mit 5.600,-€ - ist parifiziert und im Grundbuch eingetragen

Zusätzliche Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer 3,5%

(Grundbucheintragungsgebühr 1,1%)

Kaufvertragserrichtung 1,0 - 1,5% + 20% USt.

Eintragung Pfandrecht 600,-€ + 20% USt.



Maklerprovision 3% + 20% USt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 89.1 kWh/(m²a)

anforderung:

Klasse Heizwärmebedarf:

anforderung:

Faktor Gesamt 1.71

energieeffizienz

anforderung:

Klasse Faktor C

Gesamtenergie

effizienz: