

Charmante 3 Zimmer EG Wohnung mit 2 Loggien und Garage



Zimmer 3

Objektnummer: 2278_6600

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Baujahr:	ca. 1965
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	72,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	180.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

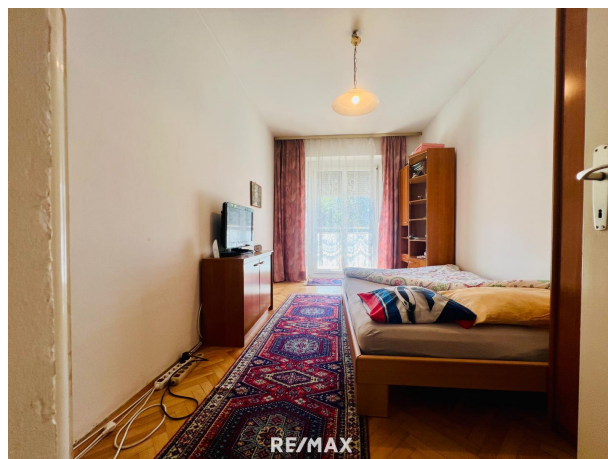
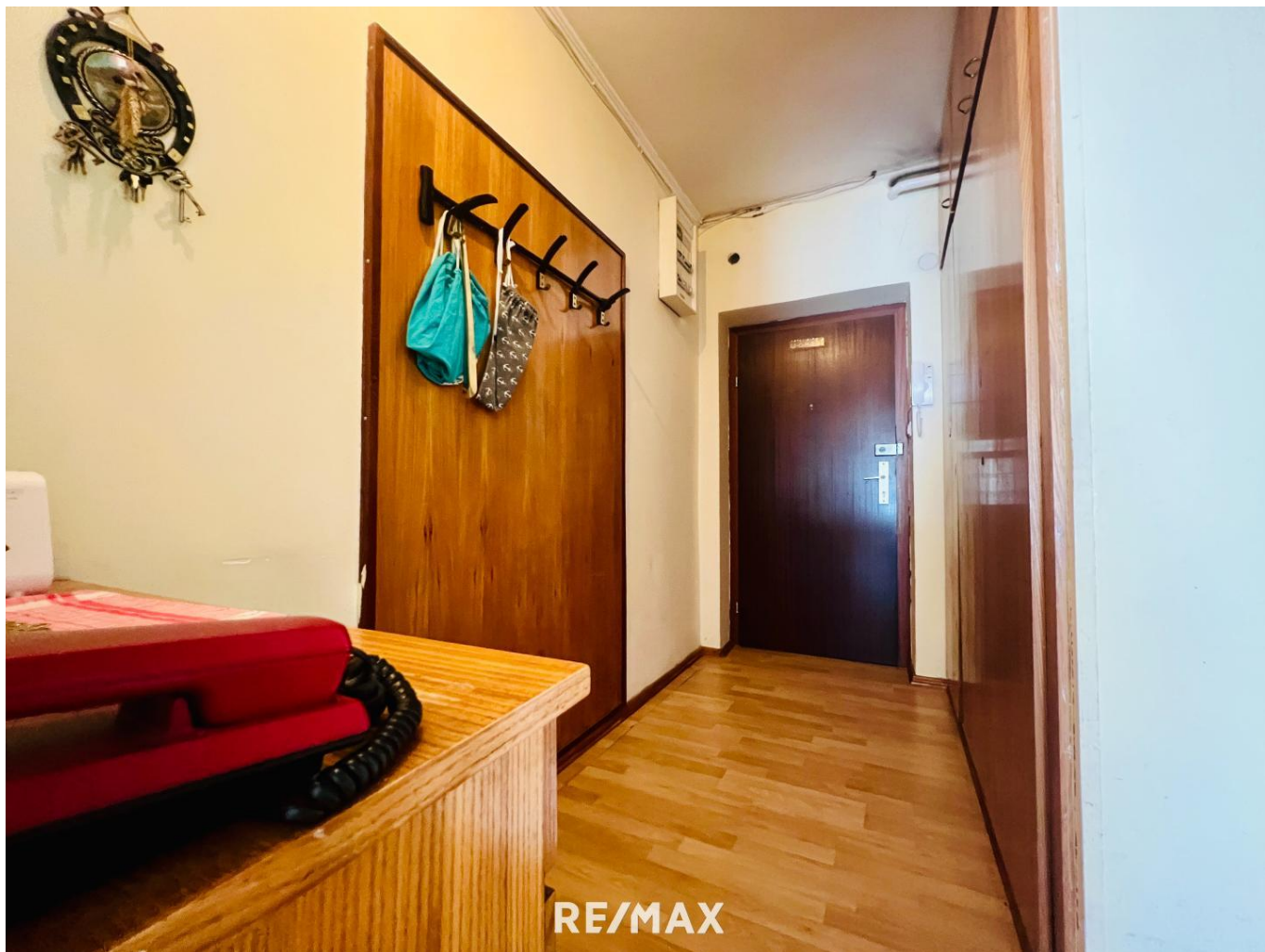
Ihr Ansprechpartner

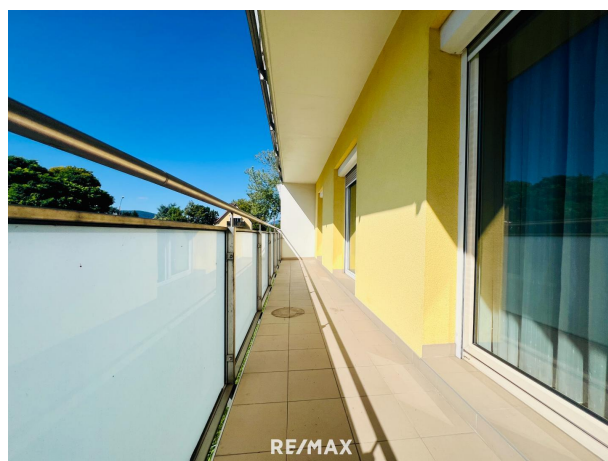
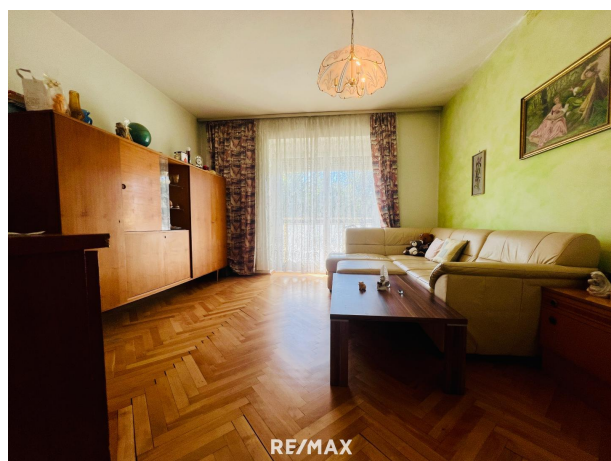


Bettina Aschenbrenner

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

T +43 316 28 29 08 316282908
H +43 676 68 09 701











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 72 m² große Erdgeschosswohnung inkl. einer Garage in einem gepflegten Hochhaus mit Lift im beliebten Bezirk Graz-Straßgang.

Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.

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

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein getrenntes WC. Zwei Loggien (S/W) bieten zusätzlichen Freiraum und laden zum Entspannen im Freien ein.

Die Wohnung bietet viel Potenzial, um sie nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Sie eignet sich sowohl als 2-er WG, Familienwohnung als auch als Anlageobjekt. Das Gebäude selbst präsentiert sich in gutem Zustand, da es im Jahr 2014 einer umfassenden thermischen Sanierung unterzogen wurde. Zusätzlich wurden auch Sanierungsmaßnahmen an der Tiefgarage durchgeführt.

Der Wohnung ist ein freier KFZ-Abstellplatz in der Anlage zugeordnet. Es laufen derzeit noch zwei Darlehen, die über die monatliche Rücklage zurückgezahlt werden:

- Umfassende Sanierung: letzte Rate mit 30.06.2028
- Sanierung Tiefgarage: letzte Rate mit 11/2028

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 31.1 kWh/(m²a)

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärmebedarf B

Wärmefaktor:

Faktor Gesamter Wärmefaktor 0.87

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G B

Gesamter Energieeffizienzfaktor

Effizienz: