

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Südbalkon in Graz-Straßgang**



Start

**Objektnummer: 2278\_6608**

**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>	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
<b>Baujahr:</b>	ca. 2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	73,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	318.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



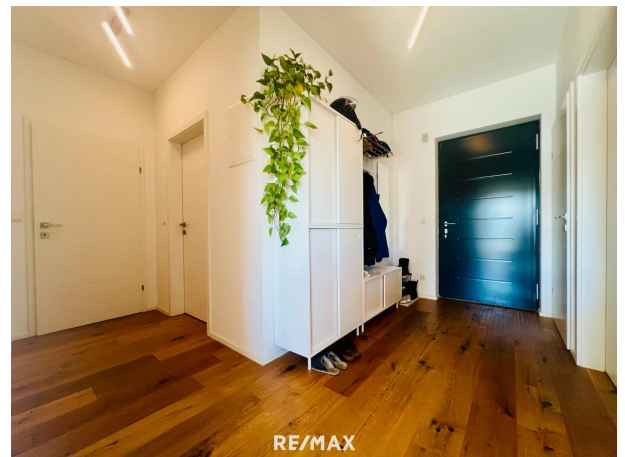
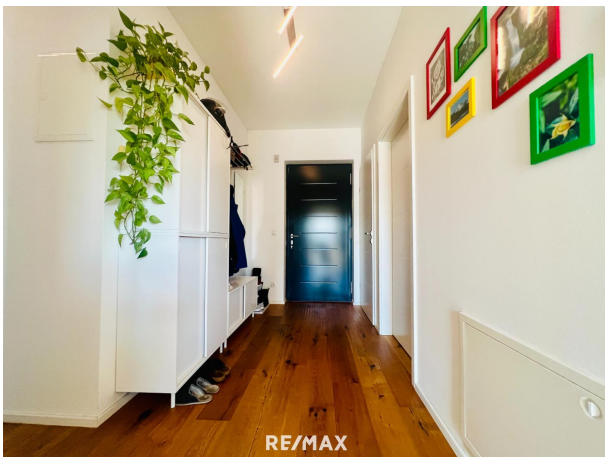
**Bettina Aschenbrenner**

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

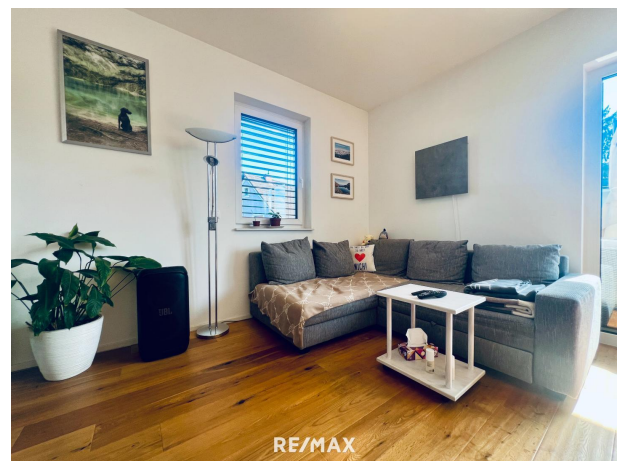
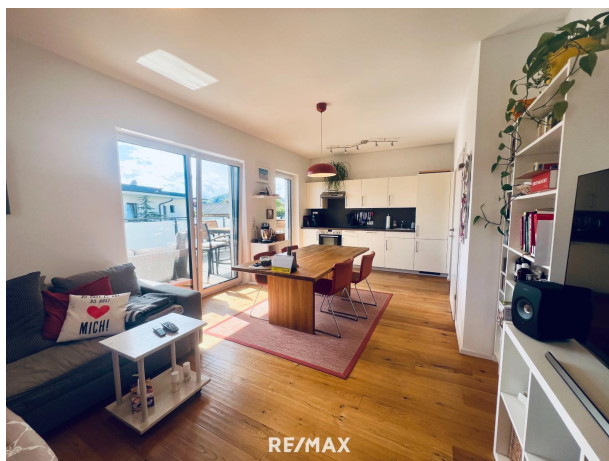
T +43 316 28 29 08  
H +43 676 68 09 70

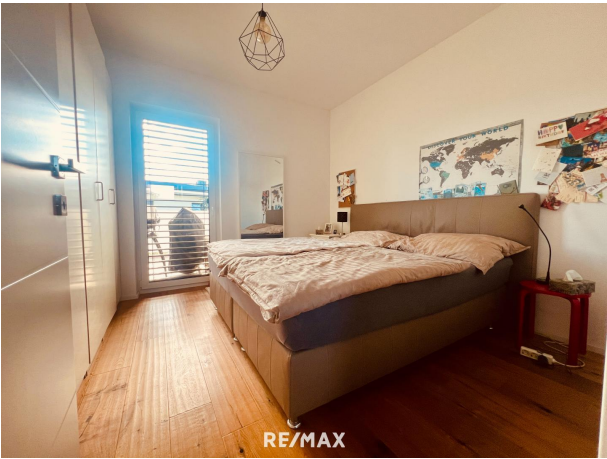
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

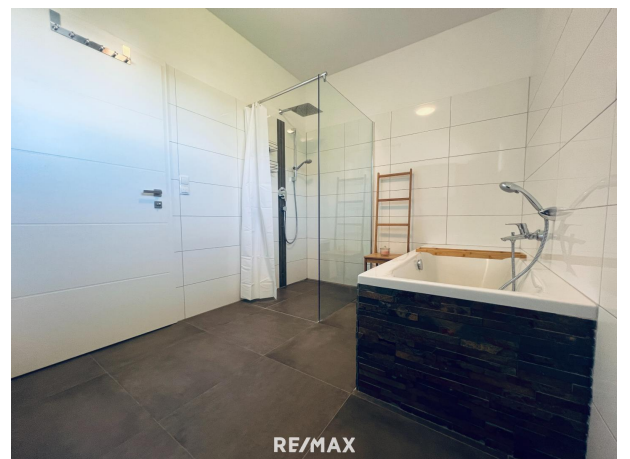
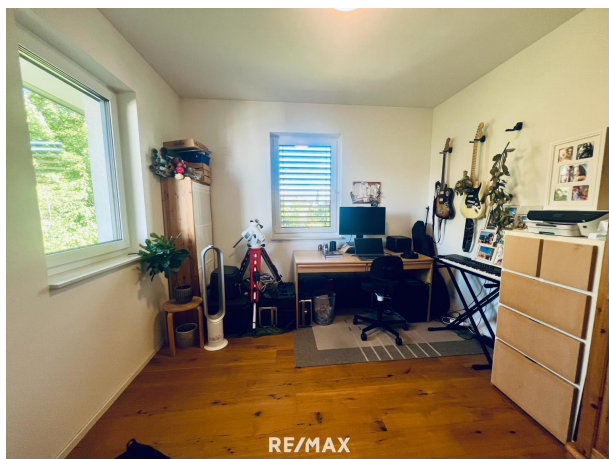


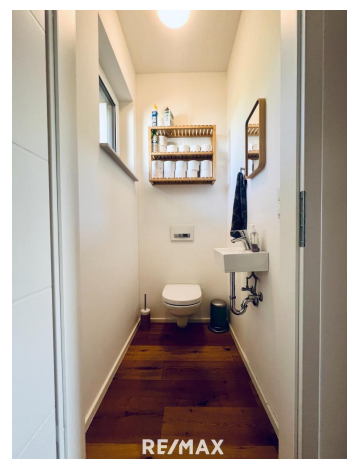
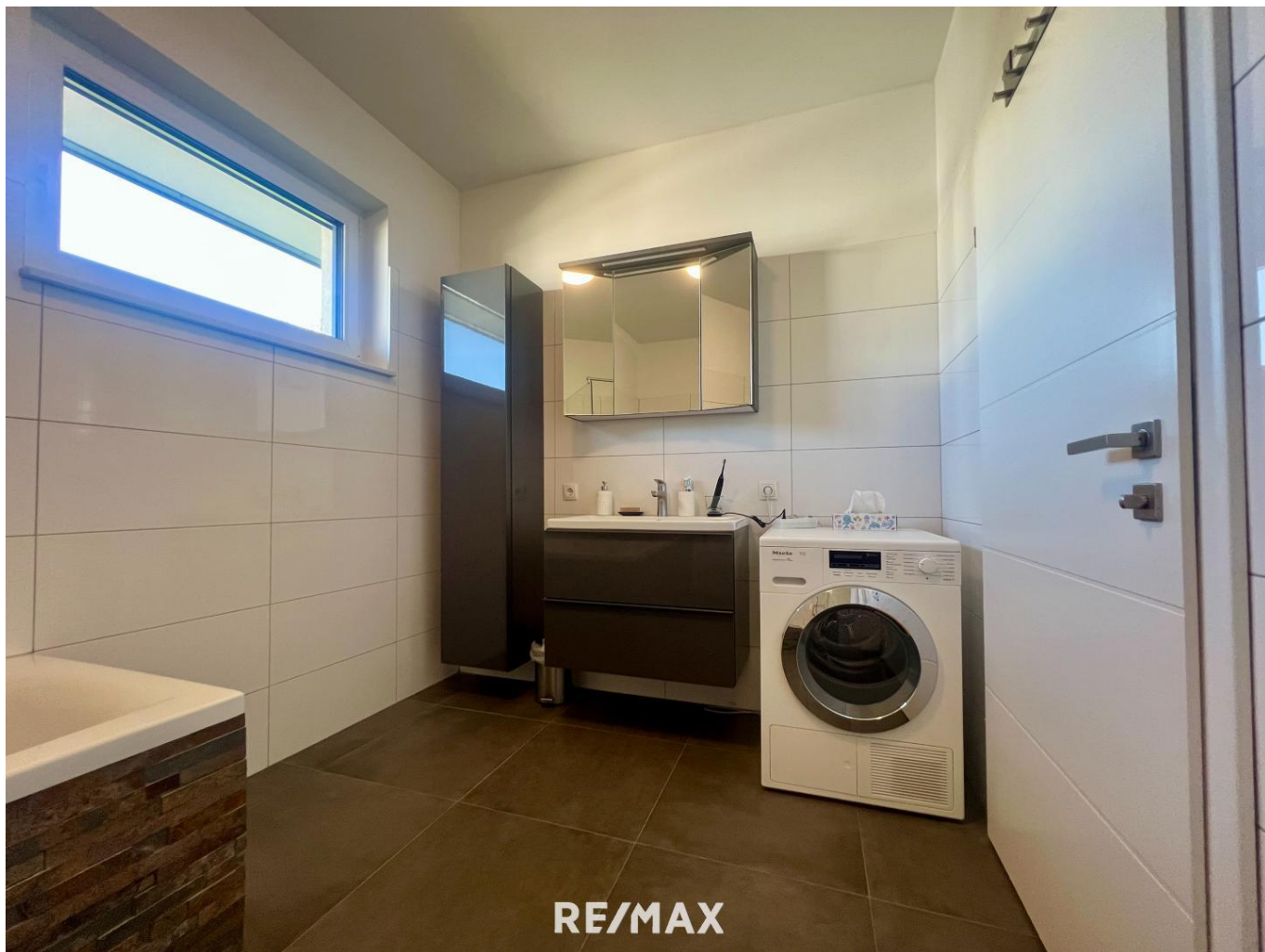




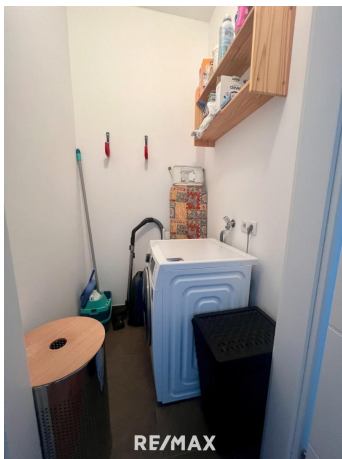






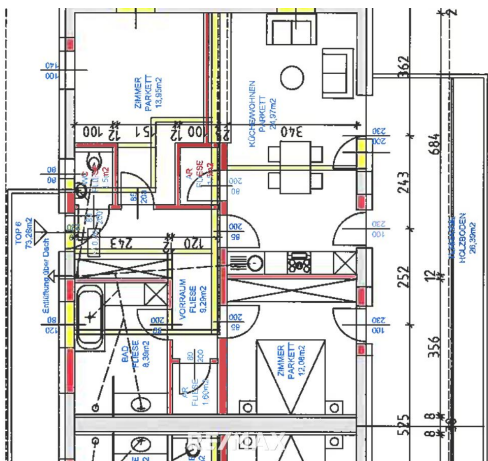














## Objektbeschreibung

Wunderschöne 3-Zimmer- Wohnung im Wohlfühlbezirk Graz Straßgang.

**Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.**

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

In einer kleinen, ruhigen Wohnanlage mit nur 6 Einheiten befindet sich diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss (ohne Lift). Die Wohnanlage liegt idyllisch in einer Sackgasse im beliebten Grazer Stadtteil Straßgang, umgeben von Einfamilienhäusern und viel Grün. Das Haus wurde 2017 in massiver Ziegelbauweise errichtet und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Bauweise.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz für modernes Wohnen:

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem ca. 26,39 m<sup>2</sup> großen Südbalkon
- Zwei gemütliche Schlafzimmer
- Moderne Küche
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Walk-In-Dusche und Fenster
- Separates WC mit Fenster
- 2 Abstellräume für zusätzlichen Stauraum

Ausstattung & Highlights

- Hochwertiger, geölter Eichenholzparkett
- WPC-Balkon in Süd-Ausrichtung – ideal zum Entspannen und Genießen
- Elektrische Raffstores für optimalen Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels moderner Luftwärmepumpe
- Kellerabteil zur zusätzlichen Nutzung
- Carport-Stellplatz inklusive

Der großzügige Balkon macht diese Wohnung zu einem besonderen Highlight für alle, die Wohnen und Wohlfühlen verbinden möchten.

Rücklagenstand per 31.12.2024: € 4.592,83.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse von Graz-Straßgang bietet eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und Wohndylle. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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 PfandrechtAngaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:  
Heizw 39.3 k  
ärmeb Wh/(m  
edarf: ²a)  
Klasse B  
Heizw  
ärmeb  
edarf:  
Faktor 0.79  
Gesa  
mtener  
gieeffi  
zienz:  
Klasse A



Faktor  
Gesamter  
Effizienz: