

Nette 2 Zimmer Gartenwohnung in Graz Wetzelsdorf



Ansicht

Objektnummer: 2278_6639

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Baujahr:	ca. 2016
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	57,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	74,79 m ²
Keller:	3,26 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	80.000,00 €
Provisionsangabe:	

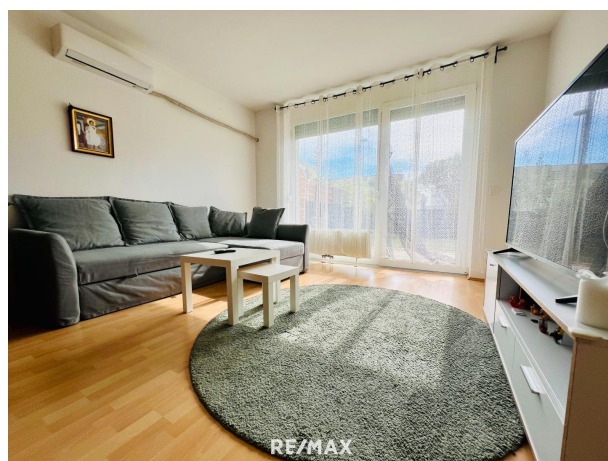
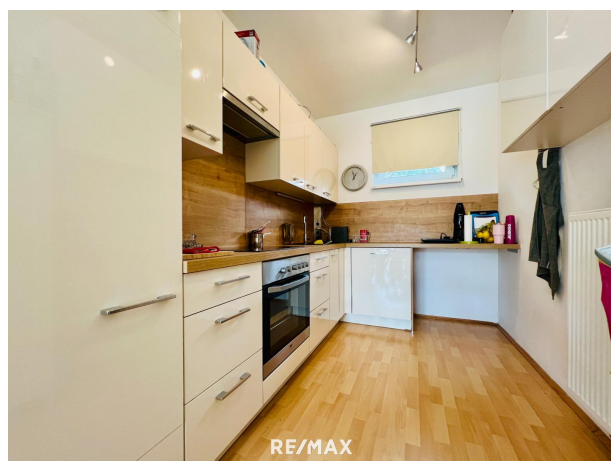
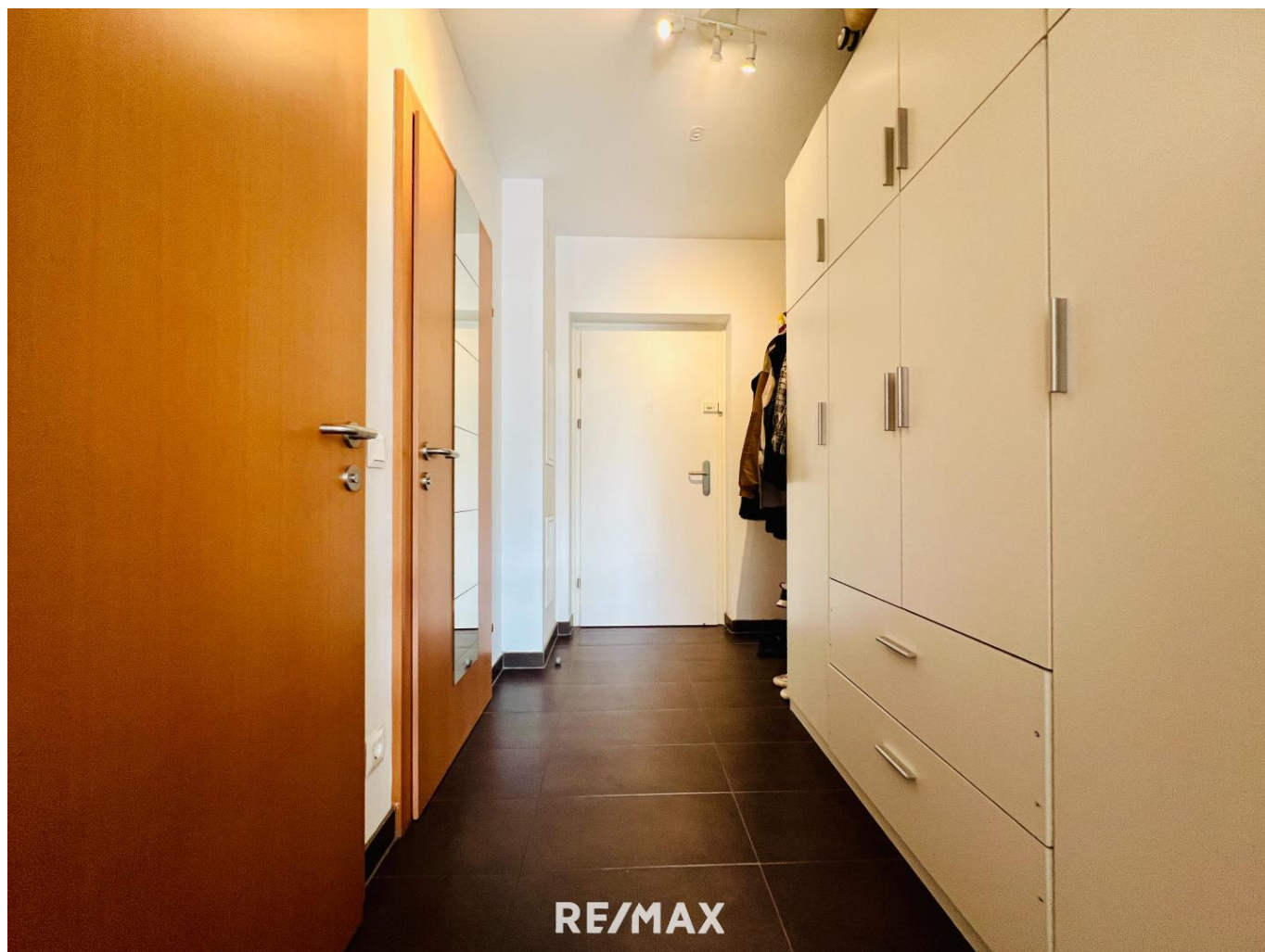
3.00 %

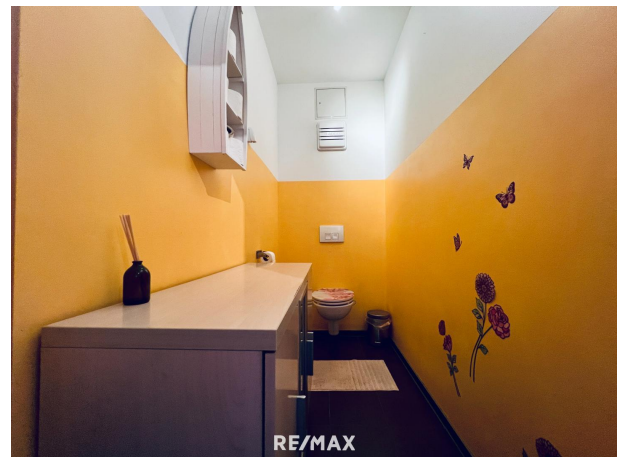
Ihr Ansprechpartner



Bettina Aschenbrenner

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











Objektbeschreibung

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Eigengarten befindet sich in einer netten Wohnanlage in Graz-Wetzelsdorf.

Ein besonders attraktives Detail ist das Landesdarlehen in Höhe von ca. € 100.000, das zu günstigen Konditionen übernommen werden muß. Derzeit beträgt die Darlehensrückzahlung über die monatl. Betriebskosten € 475,64. Dies macht den Erwerb der Wohnung auch finanziell besonders attraktiv.

Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.

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

Die Wohnung wurde 2016 von der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner errichtet und überzeugt durch moderne Ausstattung, sowie durch den großzügigen Garten mit ca. 75 m², der viel Platz für Erholung, Gartenprojekte oder gesellige Stunden im Freien bietet.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil und einen zugeordneten Tiefgaragenplatz, welche zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten.

Dank Fernwärmeheizung, Rollläden zur Beschattung und einer installierten Klimaanlage ist für ein angenehmes Wohnklima das ganze Jahr über gesorgt.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen oder Radtouren ein und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an das Grazer Stadtzentrum.

Rücklagenstand per 31.12.2024: € 6.851,21.

Wetzelsdorf zählt zu den beliebten Grazer Wohngegenden, die eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und grünem Umfeld bieten.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel 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!

Weblinger Gürtel 25/Top E/73, 8054 Graz

Hauptstraße 24/1, 8301 Laßnitzhöhe

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 22.02 kWh/(m²a)

RF:

Klasse Heizwärme A

Bedarfskoeffizient:

Faktor Gesamterdichtungsgrad 0.67

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

Gesamterdichtungsgrad

Effizienz: