

**Einziehen und genießen, 4-Zimmerwohnung hochwertig  
ausgestattet**



Wohnzimmer südseitig

**Objektnummer: 2278\_6641**

**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>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

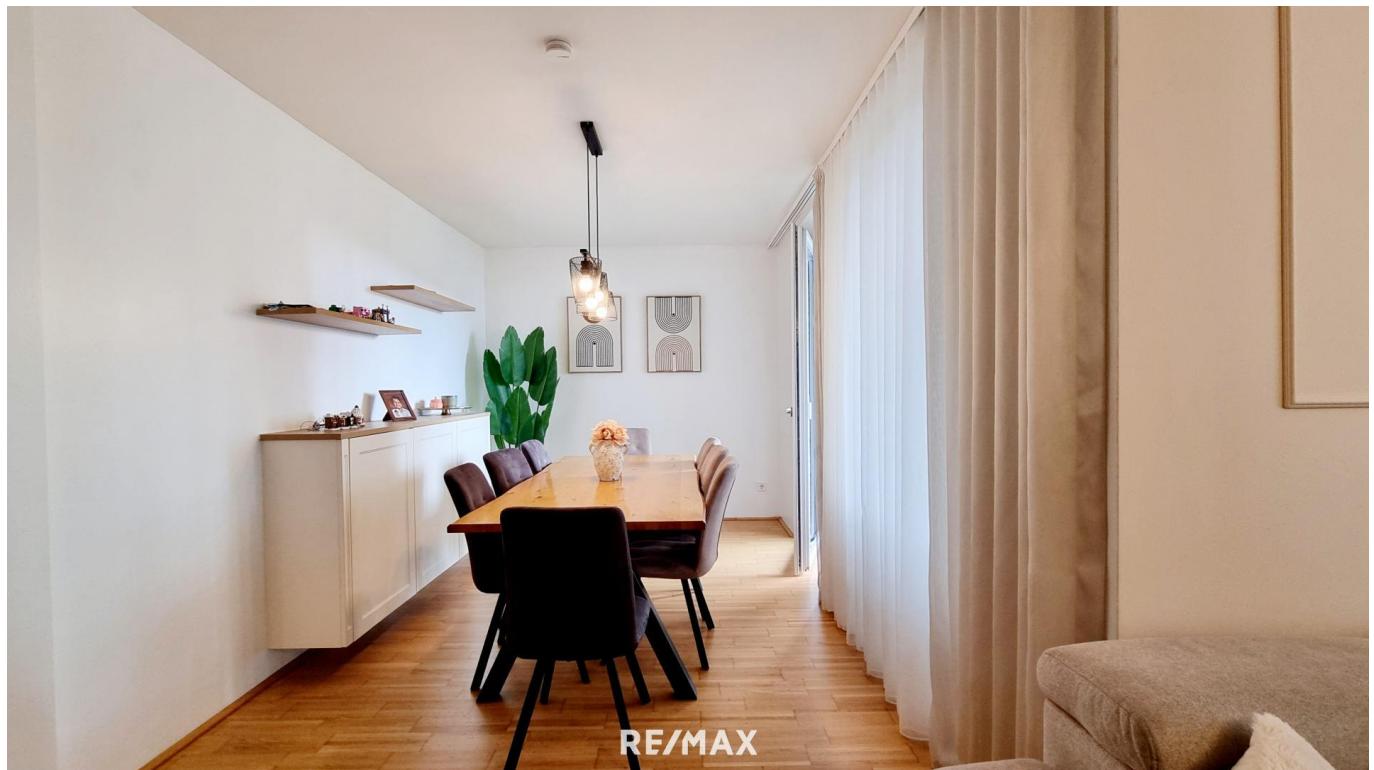
## Ihr Ansprechpartner

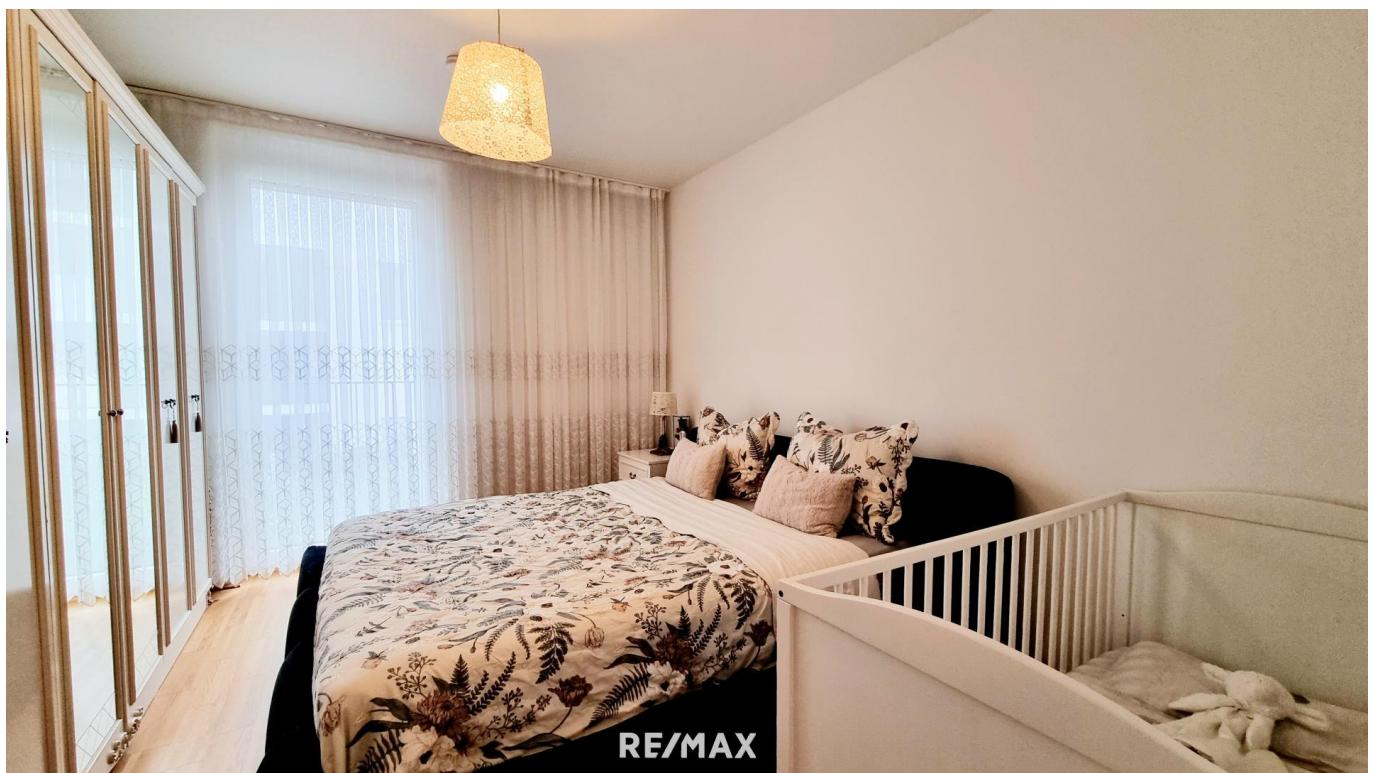


**Ruth Friedrich**

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

T +43 316 28 29 08 316282908







# Objektbeschreibung

Einziehen und genießen, 4-Zimmerwohnung hochwertig ausgestattet

**Genießen Sie schon vorab den 360° Rundgang.**  
[RUNDGANG gleich ansehen, hier klicken.](#)

Diese gepflegte, neuwertige 4-Zimmer-Wohnung beeindruckt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre im ersten Stock einer schönen, modernen Wohnanlage. Angrenzend befindet sich ein verkehrsberuhigtes Naherholungsgebiet, wodurch für Ruhe und Sportmöglichkeiten gesorgt ist.

Ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Ruhe, Komfort und eine gute Infrastruktur legen.

Hochwertige Ausstattung, die komplett übernommen werden kann:

- Großzügiger, gut aufgeteilter Wohn- und Essbereich mit südseitig gelegenem Balkon
- moderner Einbauküche
- Drei nach Osten hin ausgerichtete (Schlaf)zimmer
- Hochwertig eingerichtetes Bad mit Badewanne
- WC
- Arbeitsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Zentraler Gang
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, sonniger Lage in einer beliebten Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die gute Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sorgen für hohe Lebensqualität.

**SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?**

Wir machen das täglich!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: Ruth Friedrich - Tel. 0664 13 32 853

Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling!

Weblinger Gürtel 25/Top E/73, 8054 Graz

Hauptstraße 24/1, 8301 Laßnitzhöhe

## 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 finanziierenden 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:

Heizwärmebedarf 29.16 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.69

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeffi

zienz: