

Zuhause gefunden: Sonnenterrasse, Zirbenbett & Natur vor der Tür



Dachterrasse - uneinsehbar - sonnig

Objektnummer: 2278_6648

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	330.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

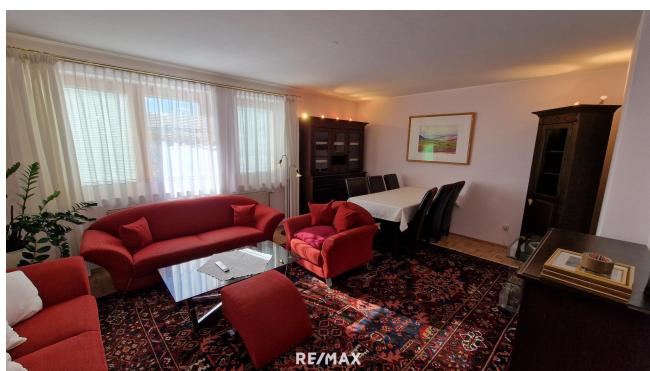
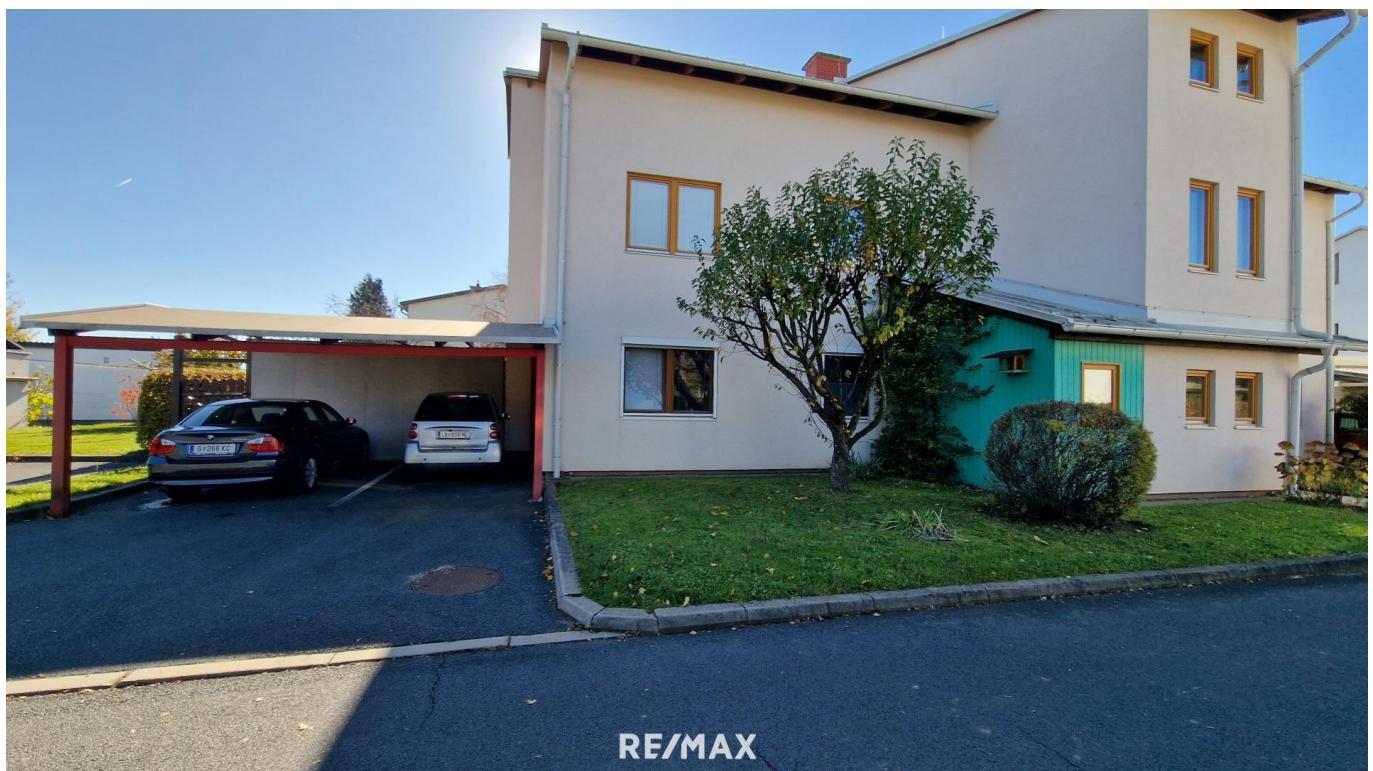
Provisionsangabe:

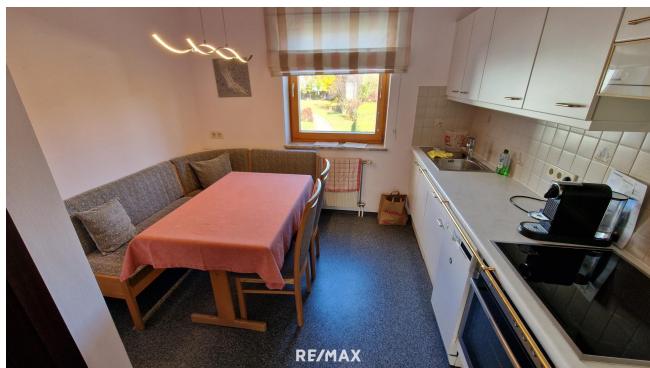
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

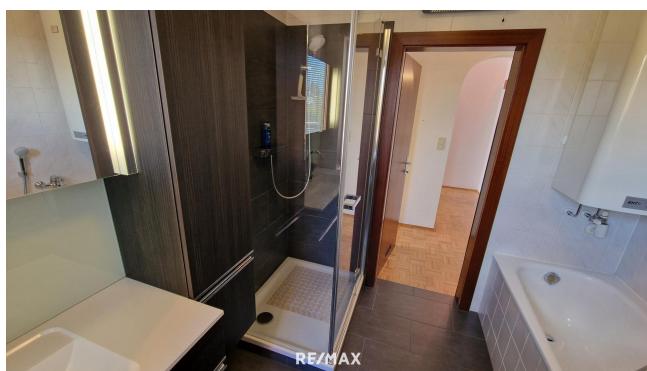


Helmut Zauner











Objektbeschreibung

?Rückzugsort mit Stil: Wohnen in der Alfred-Coßmann-Gasse

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer voll eingerichteten 3-Zimmer-Wohnung mit rund 80 m² Wohnfläche und einem echten Sonnenplatz-Highlight in einem Haus mit nur 4 Wohneinheiten: einer ca. 50 m² großen, uneinsehbaren Südterrasse, die Privatsphäre und Sonne in perfekter Harmonie vereint.

?? Wohnen mit Charakter

Die Wohnung ist vollmöbliert und überzeugt mit liebevoll ausgewählten Details. Das neue Zirbenholzbett sorgt nicht nur für erholsamen Schlaf, sondern bringt auch den wohltuenden Duft der Alpen direkt in Ihr Schlafzimmer. Weitere geschmackvolle Möbelstücke runden das Ambiente ab – einziehen und wohlfühlen!

? Komfort trifft Funktion

Zwei eigene Autoabstellplätze, davon ein Carport, bieten praktischen Komfort direkt vor der Haustür – ein seltener Luxus in dieser Lage.

? Lage mit Lebensqualität

Die Alfred-Coßmann-Gasse liegt ruhig und grün im beliebten Bezirk Straßgang. In unmittelbarer Nähe finden sich:

- die Rudolfswarte mit traumhaftem Ausblick
- das Römergrab am Bründlteich – ein Hauch Geschichte vor der Haustür
- das Naherholungsgebiet Buchkogel – ideal für Spaziergänge, Sport oder Familienausflüge
- Waldlehrpfad St. Martin
- der Waldspielplatz Rudolfswarte – ein Paradies für Kinder
- das Straßganger Bad
- Bildungshaus Schloss St.Martin

Trotz der naturnahen Lage ist die Grazer Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar – ob mit der S-Bahn, dem Rad, Auto oder Bus.

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Wir machen das täglich.

Jetzt anrufen: Hr. Helmut Zauner, Tel. 0664 12 07 788

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 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:

Heizwärmebeda 35.18 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär C

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.32

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G C

esamtenergieeffi

zienz: