

## **Moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großem Balkon + Parkplatz + riesigem Kellerabteil**



großer Balkon

**Objektnummer: O2200167261**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Pratter-Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,68 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	51,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	126,62 €
Heizkosten:	62,27 €
Infos zu Preis:	

exkl. gesetzl. MWSt.

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner





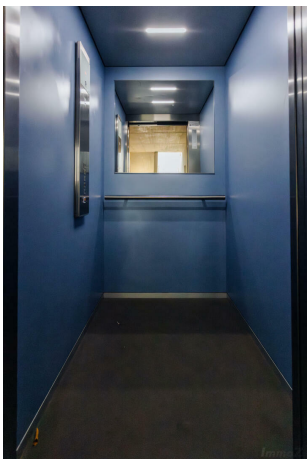
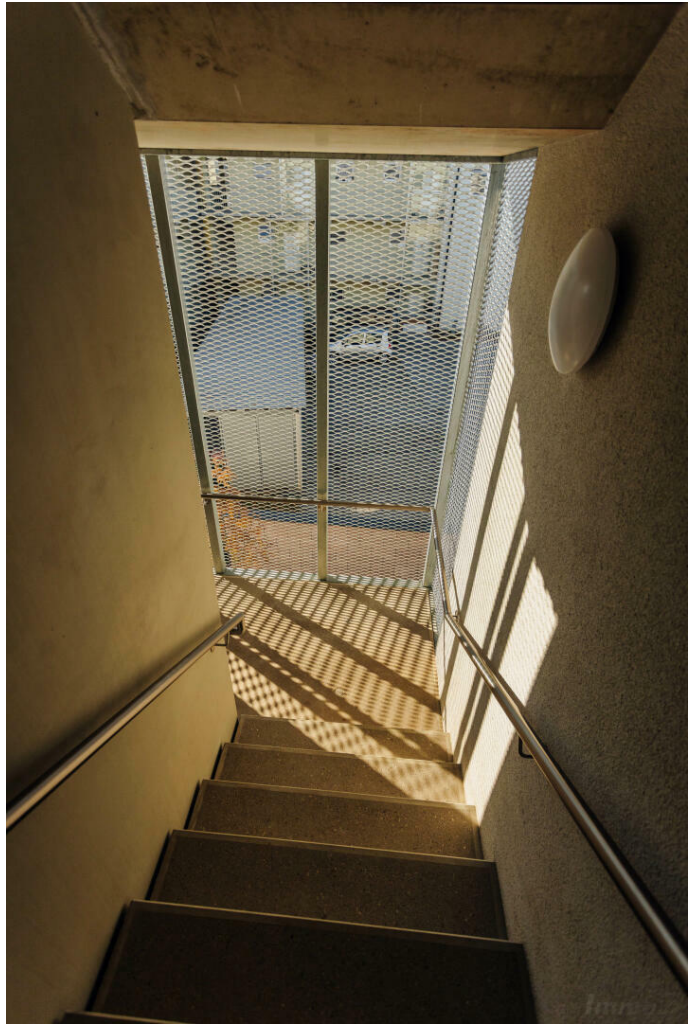






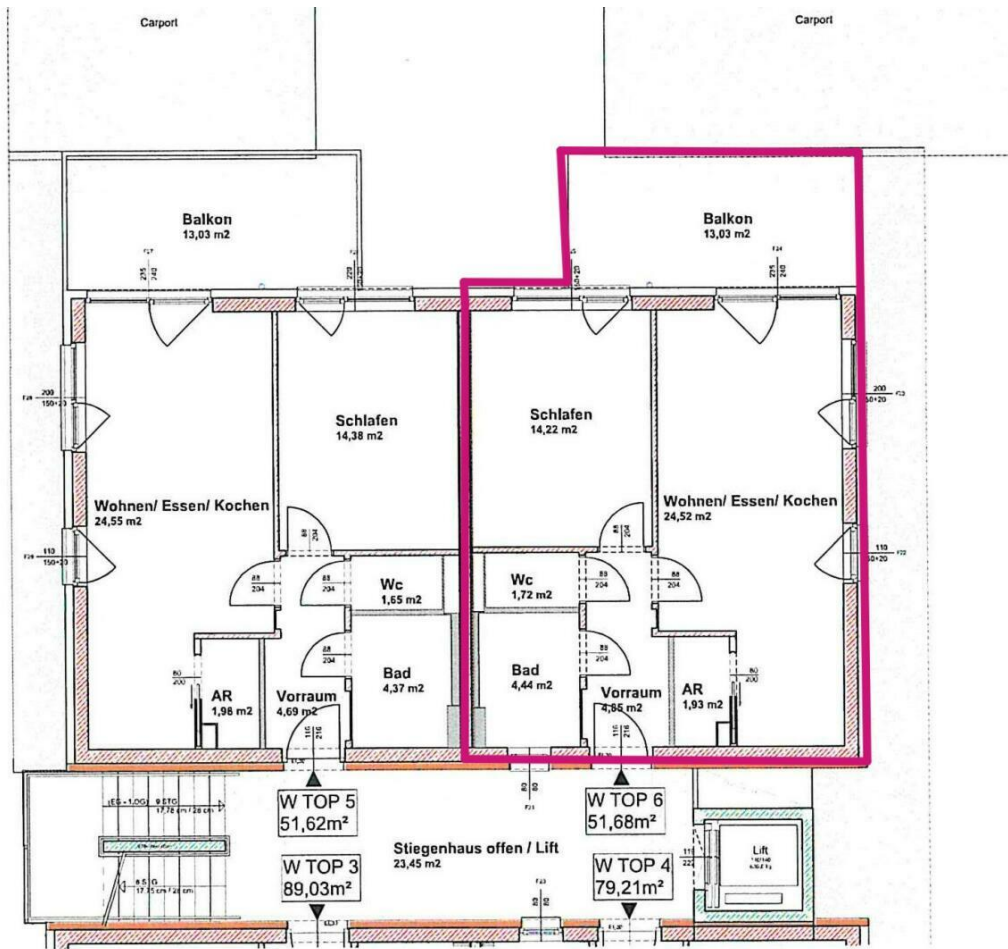












# Objektbeschreibung

## Moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großem Balkon + Parkplatz + Kellerabteil

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne und sehr gut geschnittene **2-Zimmer-Eigentumswohnung** in der Franz-Pratter-Straße 5, 8020 Graz (Eggenberg).

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss**, verfügt über einen **großzügigen Balkon**, ein **außergewöhnlich großes Kellerabteil** sowie einen **fix zugeordneten KFZ-Abstellplatz**.

Die Anlage wurde erst **2021 fertiggestellt** und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine ruhige Lage in einer leicht befahrenen Nebenstraße.

Die Wohnung war vermietet und ist **ab 01.01.2026 bezugsfertig** - Perfekt für Eigennutzer, Studierende und Anleger.

### Ausstattung

- hochwertiger Neubau (Baujahr 2020/21)
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- vollausgestattete, moderne Küche
- großzügige Fensterflächen
- Lift (barrierefrei)
- großes Kellerabteil (8,22 m²)
- überdachter Balkon über die gesamte Wohnungsbreite (13,03 m²)
- fixer KFZ-Abstellplatz AP 11
- sehr gute Energieeffizienz (HWB 34 / Klasse B)
- äußerst günstige Betriebskosten

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Abstellraum/Speis
- Badezimmer mit Wanne
- extra WC mit Handwaschbecken
- Schlafzimmer
- Wohn-/Essbereich mit neuer Küche
- Balkon (13 m²)

### Flächen

- **Wohnfläche:** 51,82 m²



- **Balkon:** 13,03 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteil:** 8,22 m<sup>2</sup>
- **KFZ-Abstellplatz:** im Eigentum, AP 11

#### **Betriebskosten / Heizung / Warmwasser:**

#### **Wohnung Top 6 (Vorschreibung ab 10/2025):**

- Hauptkosten inkl. Heizkosten & Warmwasser: **€ 214,00 / Monat**
- Reparaturfond: **ca. € 52,00 / Monat**

#### **KFZ-Abstellplatz AP 11:**

- **€ 11,24 / Monat**

#### **Besonderheiten**

- großes Kellerabteil (so kaum noch zu finden)
- moderner Neubau mit sehr guter Dämmung
- ruhige und dennoch urbane Lage
- Wohnung ab 01/2026 verfügbar

#### **Kaufumfang**

- Wohnung Top 6
- Balkon
- Kellerabteil Nr. 10 (10,19 m<sup>2</sup>)
- Parkplatz AP 11
- inkl. Anteil an Allgemeinflächen

#### **Kaufpreise:**

#### **Für Private:**

- Wohnung Top 6 + Kellerabteil: **€ 240.000,-- inkl. USt.**
- Parkplatz AP 11 - Mindestpreis: **€ 20.000,-- inkl. USt.**
- Gesamt Privat: € 260.000,-- inkl. USt.**

#### **Für Anleger:**

- Wohnung Top 6 + Kellerabteil: **€ 210.000,-- zzgl. 20% USt.**
- Parkplatz AP 11 - Mindestpreis: **€ 18.000,-- zzgl. 20% USt.**
- Gesamt Anleger: € 228.000,-- zzgl. USt.**