

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



Wohnen/Kochen/Essen - W 10

**Objektnummer: O2100167264**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Pratter-Straße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,62 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	51,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,57 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	134,32 €
Heizkosten:	43,93 €
Infos zu Preis:	

exkl. gesetzl. MWSt.

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

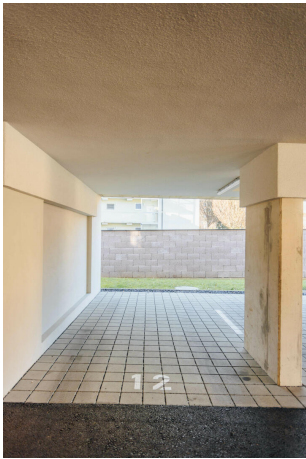






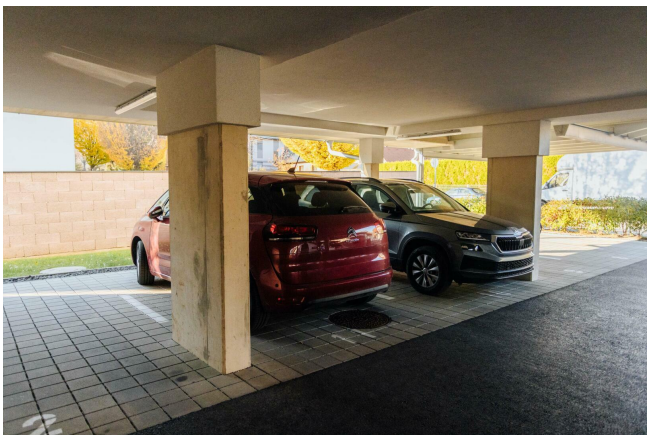
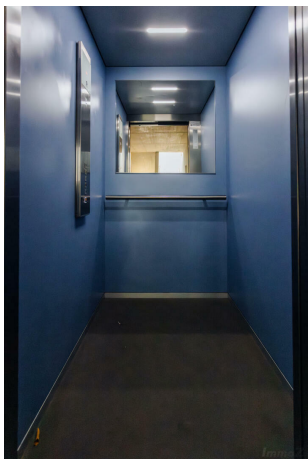
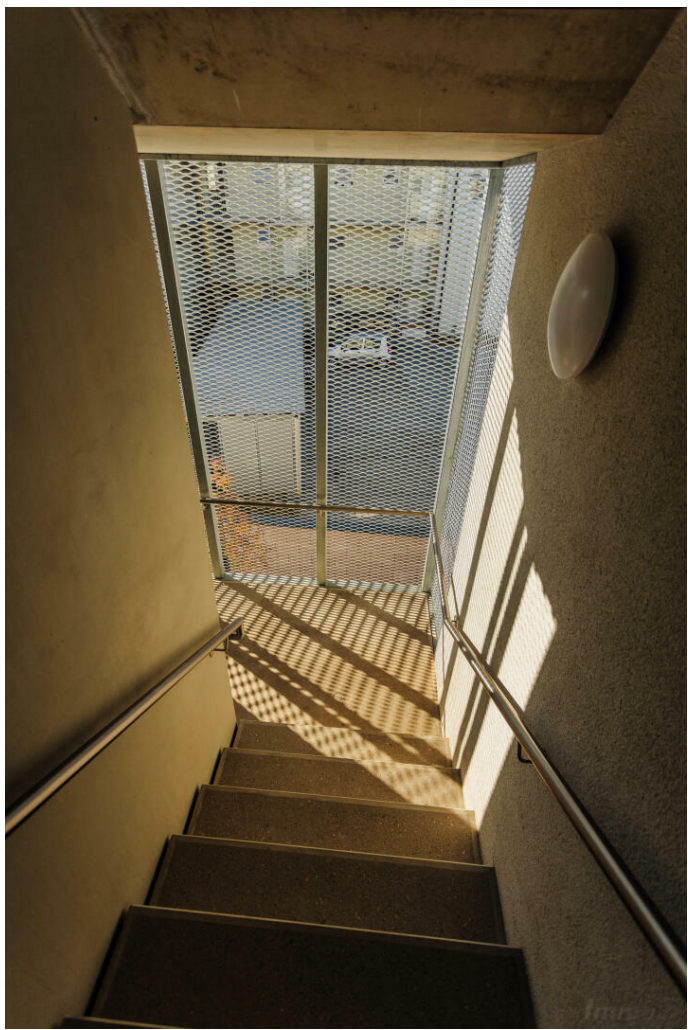


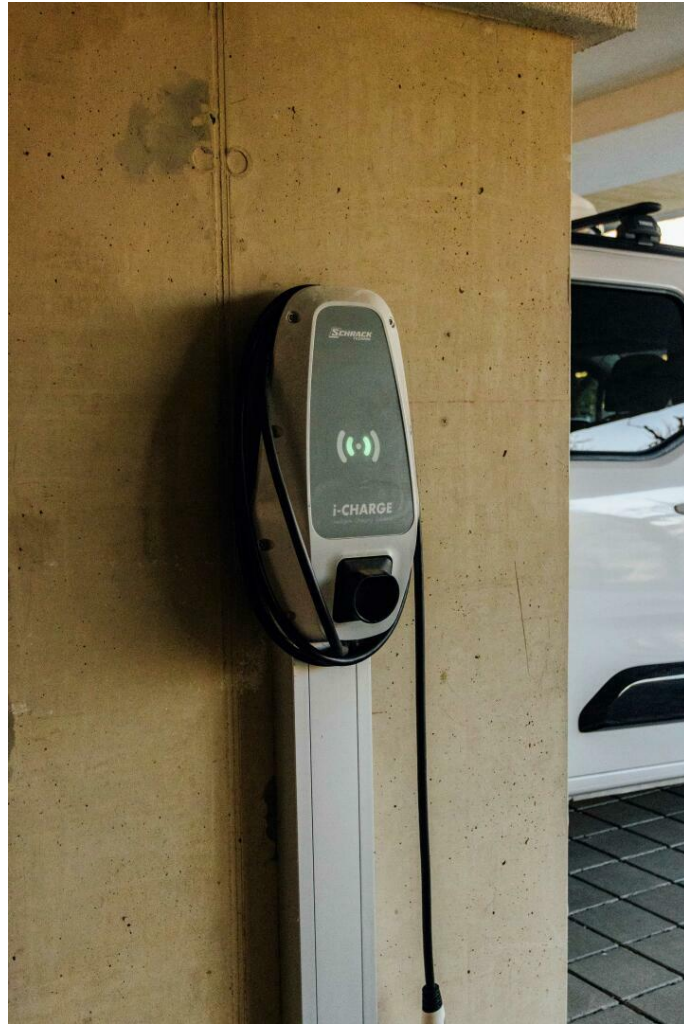


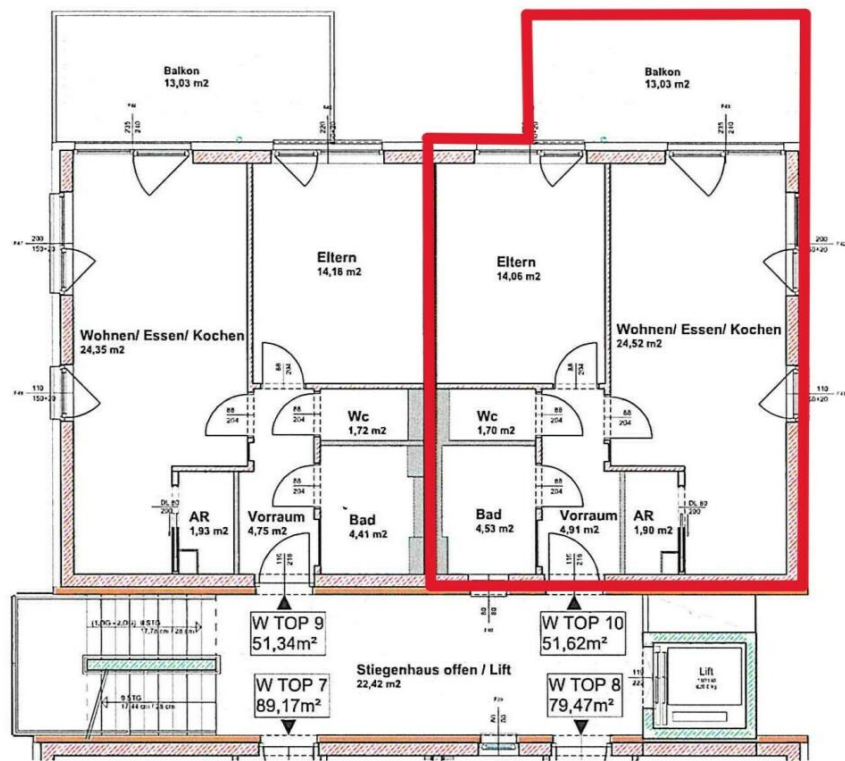












# Objektbeschreibung

**Traumhafte, moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großem Balkon + Parkplatz + Kellerabteil**

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne und super 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 sofort bezugsfertig** - Perfekt für Eigennutzer, Studierende und Anleger.

## Ausstattung

- hochwertiger Neubau (Baujahr 2020/21)
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- vollausgestattete, moderne Küche
- großzügige Fensterflächen
- Lift (barrierefrei)
- großes Kellerabteil (knapp 10,00 m<sup>2</sup>)
- überdachter Balkon über die gesamte Wohnungsbreite (13,03 m<sup>2</sup>)
- fixer KFZ-Abstellplatz AP 12
- 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 (13,03 m<sup>2</sup>)

## Flächen



- **Wohnfläche:** 51,82 m²
- **Balkon:** 13,03 m²
- **Kellerabteil:** 9,57 m²
- **KFZ-Abstellplatz:** im Eigentum, AP 12

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

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

- Hauptkosten inkl. Heizkosten & Warmwasser: € 200,47 / Monat
- Reparaturfond: € 51,28 / Monat

#### **BK-KFZ-Abstellplatz AP 12:**

- ca. **€ 12,00 / 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 10
- Balkon
- Kellerabteil Nr. 10
- Parkplatz AP 12
- inkl. Anteil an Allgemeinflächen

#### **Kaufpreise:**

#### **Für Private:**

- Wohnung Top 10 + Kellerabteil: **€ 245.000,-- inkl. USt.**
- Parkplatz AP 12 - Mindestpreis: **€ 20.000,-- inkl. USt.**
- Gesamt Privat: € 260.000,-- inkl. USt.**

#### **Für Anleger:**

- Wohnung Top 10 + Kellerabteil: **€ 215.000,-- zzgl. 20% USt.**
- Parkplatz AP 12 - Mindestpreis: **€ 18.000,-- zzgl. 20% USt.**
- Gesamt Anleger: € 228.000,-- zzgl. USt.**