

**Tolle 4 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen und Parkplatz!  
Super Preis!**



**Objektnummer: 2280**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	283,58 €
<b>Heizkosten:</b>	131,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um eine sehr schöne und helle 4 Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und einem wunderschönen Fernblick sowie einem zugeordneten Parkplatz der im Preis inbegriffen ist. Die Wohnung befindet sich im 17. Stock und das Haus besitzt 2 Lifts.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- großzügiger Vorraum
- 3 Schlafzimmer, alle getrennt begehbar
- sonniges Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- Badezimmer (Dusche) und WC extra
- praktische Abstellkammer
- vollausgestattete Küche mit allen E-Geräten und mit Ausgang auf den zweiten kleineren Balkon

Selbstverständlich dazugehörend zur Wohnung ein Kellerabteil.

Das Haus wurde komplett saniert und ein verbleibendes Darlehen monatl. in der Höhe von Euro 207,97 + 8,43 wird in 5 Jahren ausbezahlt. Der gesamte Betrag ca. Euro 11 000 kann laut der Verwaltungsfirma zu vorgegebenen Zeitpunkten vorzeitig getilgt werden. Derzeit belaufen sich die BK, Reperaturrücklage, Heizung, Wasser auf Euro 643,63 inklusive Sanierungsdarlehen. Nach Ablauf der Zeit, wenn das Sanierungsdarlehen ausbezahlt ist, senken sich die BK inkl. auf ca. Euro 418.

Wenn Sie Interesse haben und sich einen Besichtigungstermin wünschen, freue ich mich auf Ihre Anfrage.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap