

Renovierungsbedürftige 3-Zi Wohnung am Berliner Ring mit Fernsicht im 5. Lift-Stock



Objektnummer: 5408/250

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1977
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	221,82 €
Heizkosten:	97,20 €
USt.:	41,62 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges = IK-Sonderz.I. Rückzahlung Sanierungsdarlehen Dach bis 30.11.2027

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









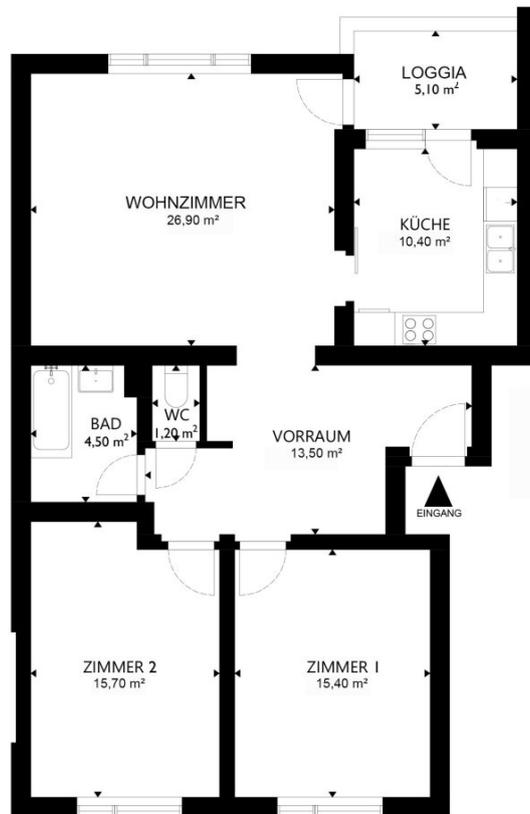












Wohnfläche gemessen: **87,60 m²**

Wohnfläche laut Nutzwertgutachten: **90,26 m²**

Symbolbild!
Bitte Naturmaße nehmen



Objektbeschreibung

Diese **geräumige Wohnung** befindet sich in einer **begehrten Gegend in der 5. Etage mit Lift** und bietet Ihnen angenehmen **Ausblicke** auf die umliegende Gegend.

Auf einer Fläche von rund 90 m² verteilen sich **3 gemütliche Zimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Die Grundfläche beträgt laut dem **offiziellen Nutzwertgutachten 90,26 m²**. Die bei der neuen Grundrisserstellung **gemessene Fläche beträgt ca. 87,60 m²**. Es ist eine Differenz im gesetzlich zulässigen Rahmen. **Offiziell zählt rechtlich** das vorliegende **Nutzwertgutachten**.

Egal ob als Paar, kleine Familie oder Single, hier können Sie Ihre eigenen vier Wände **ganz nach Ihren Wünschen gestalten**. Die Wohnung ist zwar **renovierungsbedürftig**, aber das bedeutet auch, dass Sie hier Ihre **kreativen Ideen verwirklichen** und sich Ihr persönliches Traumdomizil schaffen können.

Hervorzuheben ist definitiv die **offene, westseitige Loggia**. Genießen Sie die **Sonnenstrahlen in der warmen Jahreszeit** oder entspannen Sie sich bei einem Glas Wein und dem schönen Fernblick. Die **neuwertige Markise**, die für eine adäquate **Beschattung** sorgt, ist erst rund 2 Jahre alt. Sie können sowohl von der Küche als auch dem Wohnzimmer auf die Loggia gelangen.

Die Küche selbst ist groß und bietet viele Möglichkeiten für eine Neugestaltung. Auch das **Wohnzimmer** ist sehr **großzügig** ausgeführt und ermöglicht einen Esstisch mit vielen Sitzplätzen und eine ausladende Wohnzimmersitzgarnitur.

Die **Fenster** sind aus **Kunststoff** und wurden **in etwa 1997 erneuert**.

Die Böden sind überwiegend Parkett, das überholungsbedürftig ist, sowie Fliesenböden. In der Küche ist ein anderer Boden verlegt.

Das WC ist vom Badezimmer getrennt. Beide sind bereits in die Jahre gekommen, aber grundsätzlich funktionstüchtig.

Der **E-Verteiler** besteht noch in einer **Ausführung mit Schraubsicherungen**. Es ist daher **empfehlenswert**, diesen **zu erneuern**.

Das Haus wird **zentral über Fernwärme beheizt**.

Information zum Sanierungsdarlehen

Das Dach des Hauses wurde ca. 2017 saniert. Dafür hat die Hausverwaltung für die Wohnungseigentumsgemeinschaft ein Sanierungsdarlehen aufgenommen. Dieses wird in **monatlichen Raten bis 30.11.2027** zurückgezahlt. Der für diese Wohnung **anteilige noch**

offene Betrag am Sanierungsdarlehen macht **per 31.05.2024 1.283,51 EUR** aus. Beim Kauf sind für diesen Betrag Grunderwerbssteuer und Grundbuch-Eintragungsgebühr zu entrichten. Die monatliche Rückzahlungsrate beträgt **EUR 26,78** und wird von der Hausverwaltung eingezogen. Der Betrag ist bei den Betriebskosten unter "**Sonstiges**" bereits berücksichtigt.

Wohnungskonfiguration - jetzt bezugsfertig zum Fixpreis übernehmen

Es besteht auch die Möglichkeit die Wohnung mit einem Aufpreis neu renoviert zu beziehen. Bei der Wohnungsbesichtigung können auf Wunsch Grundrissvarianten, sowie auch Böden, Fliesen, Türen, Drücker, Wasserhähne und vieles mehr selbst ausgesucht werden! Dafür erhalten Sie von einer eigenen Firma ein zusätzliches Fixpreisangebot für die Renovierung. Die Wohnung wird dann bis zur Übergabe Ihren individuellen Wünschen angepasst! – Innerhalb von nur wenigen Wochen – Sie übernehmen ein bezugsfertiges Komplettpaket!

Finanzierungsservice

Wir verfügen über Kontakte zu **sehr guten Finanzierungsmaklern**, die Ihnen das für Sie **aktuell kostengünstigste Finanzierungsangebot** am Markt erheben können. So finanzieren Sie diese **Immobilie zu den bestmöglichen Konditionen** und optimal abgestimmt auf Ihre persönliche Situation!

Sichern Sie sich jetzt eine schöne Wohnung mit Potenzial und profitieren Sie von all den Vorzügen, die diese Immobilie zu bieten hat.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung und zeigen Ihnen die Wohnung persönlich!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap