



#0005002649

## Schöne, vermietete 3-Zimmer-Wohnung nahe Lendplatz

8020 Graz



Kaufpreis: 279.000,00 €

Wohnfläche: 74,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Josef Schmölzer  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
josef.schmoelzer@rlbstmk.at  
+43 664 855 02 21  
+43 3457 4077 - 288





## BESCHREIBUNG

Schöne, helle 3-Zimmer Wohnung in Best-Lage nahe Lendplatz in 8020 Graz  
Rd. 74 m<sup>2</sup>, Tiefgarage, Spielplatz, Top gepflegt.  
Küche möbliert - Top vermietet!

Mitten in Graz in ruhiger Top-Lage nahe Lendplatz bietet sich diese Wohnung im 2. Stock eines Mehrparteienhauses zum Kauf an.

Auf rd. 74 m<sup>2</sup> finden Sie: Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, 2 Schlafzimmer, Küche und Wohnzimmer.

Ein Tiefgaragenplatz und Kellerabteil sind im Kaufpreis enthalten.  
Direkt hinter dem Haus befindet sich ein großzügiger Spielplatz.  
Beheizt wird die Wohnung mit einer Gas-Zentralheizung.

Erbaut wurde das Wohnhaus im Jahr 1997 und wurde bis dato stets gut in Schuss gehalten.

Mitten in der Stadt aber doch sehr ruhig mit Top Wohnkomfort.

Wenn Sie mitten in der Stadt eine dennoch sehr ruhige und schöne Wohnung suchen, dann sind Sie hier genau richtig.

Die Wohnung ist sehr gut vermietet, Rendite bis 2,9% möglich!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung, Anlageimmobilie, Vorsorgewohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1997
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *In Bearbeitung*

Ausstellungsdatum	08.03.2021
Gültig bis	07.03.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	89,70
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,26
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

### MERKMALE

Gebiet	Stadtzentrum
--------	--------------



Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum		
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Ortsüblicherschlossen	Anschlüsse	Telefonanschluss
Fußboden	Fliese, Laminat	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	279.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	157,77 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	74,51 € inkl. USt.
Heizkosten	73,66 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	305,94 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	279.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif des Vertragserrichters
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Rendite pro Jahr	2,9%
------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Einkauf

< 500m: Zielpunkt

< 500m: Hofer

#### Gesundheit

< 500m: Apotheke Lend

< 500m: Dr. Paulus Zenahlik

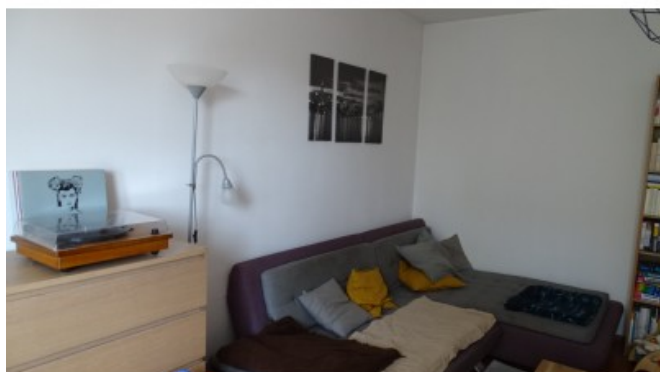
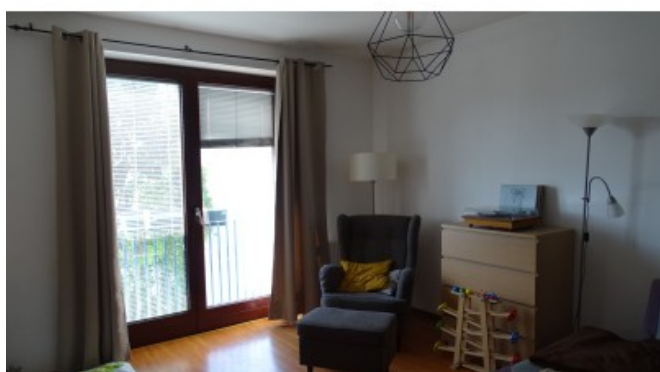
< 500m: Gemeinschaftspraxis Dr. Porsch & Dr. Uranitsch Fachärzte Für Radiologie Og

#### Bildung

< 500m: BG/ BRG Keplerstraße



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

