



#0005002726

## Großzügige Familienwohnung mit Westloggia und Blick auf den Josef-Huber-Park

8020 Graz



Kaufpreis: 179.000,00 €  
Wohnfläche: 85,30 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Sabine Roschitz  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
sabine.roschitz@rlbstmk.at  
+43 664 855 01 99  
+43 316 8036 - 2595





## BESCHREIBUNG

Großzügige Familienwohnung mit sonniger Westloggia nahe Citypark. Maximaler Wohnkomfort zum leistbaren Preis! Ein Highlight für junge Familien!

Die Wohnung befindet sich im hofseitigen Teil eines im typischen Stil der 60er/70er-Jahre errichteten Wohnhauses im Bezirk Gries. Das Wohnhaus wird gerade saniert und wird in Kürze wieder neu und gepflegt erscheinen.

In der Wohnung im 3. Stock (mit Lift) erwartet Sie moderner Wohnkomfort auf rd. 85,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Drei große Zimmer, eine separate, voll ausgestattete Küche sowie ein erst vor wenigen Jahren saniertes Badezimmer mit WC bieten Platz für Ihre Familie.

Die sonnige, rd. 5 m<sup>2</sup> große Loggia ist nach Westen ausgerichtet und blickt ins Grüne auf einen öffentlichen Spielplatz.

Die Beheizung erfolgt bequem mittels Fernwärme.

Selbstverständlich gehört auch ein Kellerabteil zur Wohnung.

Vereinbaren Sie am Besten einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst! Wir freuen uns auf Sie!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1968
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90,77 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	20.04.2023
Gültig bis	19.04.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	67,99
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,67
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	179.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	198,99 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	60,30 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	142,80 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	402,09 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	179.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

## INFRASTRUKTUR

### Tourismus

< 500m: Kirche Don Bosco

### Sonstiges

< 500m: Autohaus Robinson





GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss-Skizze](#)

