



#0005002937

Sonnige Aussichten für Familien in Liebenau! 3-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Westbalkon

8041 Graz



Kaufpreis: 188.000,00 €

Wohnfläche: 79,35 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Sonnige Aussichten für Familien in Liebenau!

Leistbare und schön sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Westbalkon in stadtnaher Lage in der Kasernstraße

Die rd. 79,35 m² große Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im 2. Stock und ist zur Gänze nach Westen orientiert.

Sie verfügt über 3 große Zimmer (ein Durchgangszimmer) sowie eine separate Küche mit Speis, ein Badezimmer, WC, Vorraum und Abstellraum. Die Wohnung wurde soeben geschmackvoll saniert und befindet sich in einem sehr schönen und gutem Zustand. Badezimmer und WC bedürfen allerdings noch der Komplettierung und Fertigstellung.

Der große, sonnige Balkon ist von zwei Zimmern sowie der Küche aus begehbar. Ein Kellerabteil gehört natürlich auch zur Wohnung.

Die Beheizung erfolgt bequem mittels Fernwärme. Im obersten Geschoß des Hauses gibt es eine große Waschküche mit diversen Trockenmöglichkeiten drinnen und draußen.

Allgemeine Autoabstellplätze vor dem Haus sind vorhanden. Die öffentlichen Anbindung ist nur wenige Meter entfernt.

Eine gepflegte und leistbare Wohnung in guter Lage wartet auf Ihre neuen Eigentümer! Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1964
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 79 m ²
Balkonfläche	ca. 14 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	16.10.2019
Gültig bis	15.10.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	71,60
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,83
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

MERKMALE

Lage	West	Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Fußboden	Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	188.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	178,11 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	87,42 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	95,46 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	360,99 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	188.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	gemäß Vertragserrichter
--------------------	----------------------------

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

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	321.661,92 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Tecpond EU
- < 500m: Saman Ventures
- < 500m: Nina Cornelia Sailer
- < 500m: L&a Lederwaren
- < 500m: Arena
- < 500m: Apotheke Am Grünanger EU
- < 500m: Marlene Koller
- < 500m: Koller Helga
- < 500m: Silvia Thurner
- < 500m: Johann Rechling
- < 500m: Tischlerdesign Schneider
- < 500m: Schwab
- < 500m: Sylvia Margarete Tomaschitz
- < 500m: Stefanie Czerny
- < 500m: Dipl.-Ing. Dr. H. Jäger Maschinenvertrieb
- < 500m: Henry Koo
- < 500m: Gottfried Bergmann
- < 500m: Energie Fenster Polly EU
- < 500m: Sk Sturm-Fanshop Liebenau
- < 1km: Golf Zone
- < 1km: Friedrichs Futterscheune Graz
- < 1km: Isabella Neumeister
- < 1km: Herta Felber



< 1km: Na Lichtwerbung

< 1km: Forstinger Handel Und Service

< 1km: Herold Business Data

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Graz-Liebenau Ziehrerstraße

Gesundheit

< 500m: Apotheke 'Am Grünanger'

< 500m: Doktor Gernot Lautischer

< 500m: Dr. Leopold Koller

< 500m: Dr. Wolfgang Kranzler

< 500m: Dr. Robert Fischer

< 1km: DDr. Akssam GHAZAL ASWAD

Bildung

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: Pfarrkindergarten Graz-Süd

Sonstiges

< 500m: Mensur Nasupovic

< 500m: Claudia Aichinger

< 500m: Tank Roth

< 1km: Waschbetriebe Graz

Gaststätten

< 500m: Dampflok - Café

< 500m: Gasthaus Zur Endstation

< 1km: Hooters Liebenau

Verkehrsanbindung

< 500m: Merkur Arena

< 500m: Stadion Liebenau

Kultur & Freizeit



< 500m: Merkur Arena

< 500m: Stadion Liebenau

< 500m: AS Fitness Paradies

< 500m: Fitinn Fitness Studio

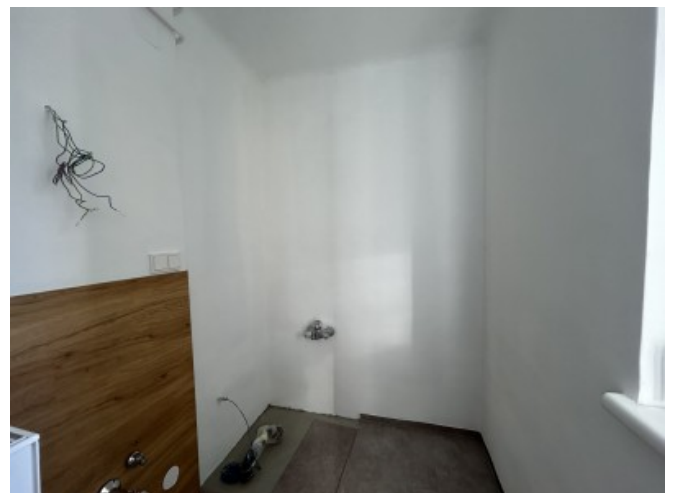
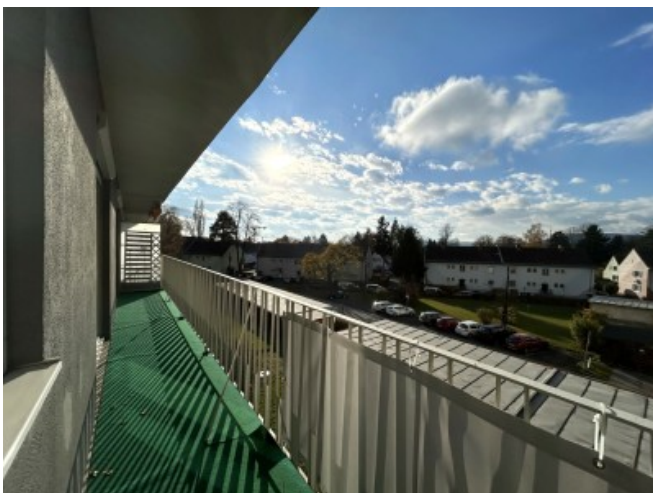
< 1km: Merkur Eisstadion

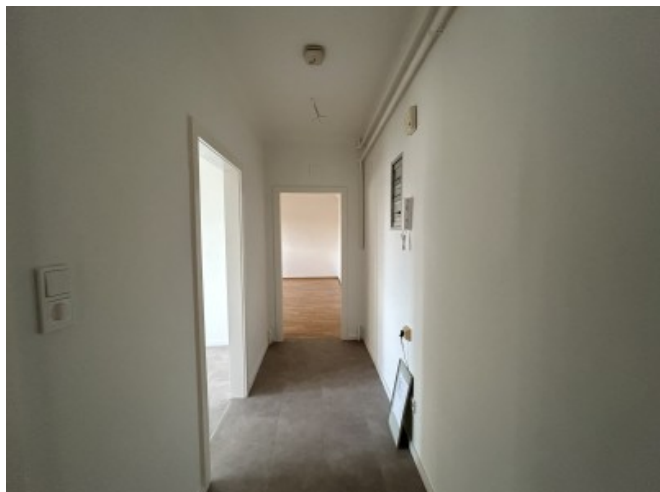
Tourismus

< 500m: Merkur Arena



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan bearb](#)

