



#0005003104

Wohnen im Herz Jesu-Viertel - ein guter Platz zum Leben!

8010 Graz



Kaufpreis: 329.000,00 €

Wohnfläche: 96,88 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Wohnen im Herz Jesu-Viertel - ein guter Platz zum Leben!

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche in ruhiger Seitengasse im beliebten Bezirk St. Leonhard

Die rd. 96 m² große Wohnung befindet sich im 3. Stock eines in den 1940er Jahren errichteten Wohnhauses.

Das Wohnhaus wurde gemeinsam mit den dazugehörigen Nachbargebäuden Anfang der 2000er Jahre thermisch saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung selbst wurde von den derzeitigen Eigentümern im Jahr 2003 auf den neuesten Stand gebracht, liebevoll auf die Bedürfnisse einer großen Familie abgestimmt und befindet sich, nach wie vor, in einem sehr guten Zustand.

Besonders praktisch ist die Wohnungsaufteilung: Sämtliche Räume sind getrennt vom Vorraum aus begehbar, hell, freundlich und großzügig.

Ein großes Kellerabteil, welches derzeit als kleine Hobby-Werkstatt eingerichtet ist, sowie ein allgemeiner Garten im Innenhof komplettieren das Angebot.

Ob für Familien oder als tolle Studentenwohnung mit perfekter Lage zu allen Universitäten, diese Wohnung sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1944
Heizung	Etagenheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 97 m ²
Nutzfläche	ca. 97 m ²
Kellerfläche	ca. 12 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	10.08.2022
Gültig bis	09.08.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	59,30
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,48
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	329.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	196,67 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	58,13 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	254,80 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	329.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	20.551,29 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Martin Auer

Gaststätten

< 500m: Konditorei Philipp

< 500m: Martin Auer Schillerhof

Gesundheit

< 500m: Apotheke 'Zur heiligen Elisabeth'

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss-Skizze](#)

