



#0005002785

Riesige 6-Zimmer-Gartenwohnung in beliebter Lage in Waltendorf! Eine seltene Gelegenheit!

8010 Graz



Kaufpreis:	395.000,00 €
Wohnfläche:	149,19 m ²
Zimmer:	6

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Endlich einmal eine Wohnung auch für größere Familien!

Die Wohnung befindet sich in einer in den 1980er Jahren errichteten, sehr gepflegten Wohnanlage, erhöht gelegen, abseits der Waltendorfer Hauptstraße.

Die Wohnfläche beträgt 149,19 m² aufgeteilt auf 6 Zimmer und eine separate Küche.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Von einem geräumigen Vorplatz (Balkon) gelangen Sie durch den Windfang und den Vorraum in das Zentrum der Wohnung, einen absolut großzügig gestalteten Wohn-/Essbereich mit Stiege ins Obergeschoß sowie den Ausgang auf die Terrasse und den eigenen, rd. 70 m² großen Garten.

Die Küche ist bequem vom Vorraum und vom Essbereich aus zu begehen. Eine separates Zimmer mit Abstellraum sowie ein WC befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Über die offene Stiege erreichen Sie das Obergeschoss mit Galerie und vier Schlafzimmern sowie Badezimmer und Abstellraum.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand, muss allerdings teilweise noch geräumt werden. Sanitärbereich, Küche sowie die Elektroheizung, etc. sind noch im Ursprungszustand, entsprechen daher nicht mehr ganz der Zeit und warten auf eine Sanierung.

Eine Garagenparkplatz direkt unter dem Haus sowie ein Kellerabteil komplettieren das Angebot.

Zur Infrastruktur muss eigentlich fast nichts erwähnt werden. Sie ist perfekt!

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, öffentliche Verkehrsmittel, Spazierwege ins Grüne, alles ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Und im nicht weit entfernten Zentrum des Bezirkes Waltendorf gibt es noch vieles mehr.

Falls Sie auf der Suche nach wirklich viel, viel Platz für Ihre Familie sind und Sie sich Ihre Wohnung noch etwas nach Ihren Vorstellungen gestalten wollen, dann könnten Sie hier die richtige gefunden haben. Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN


Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1980
Heizung	Ofen: Elektro

FLÄCHEN

Wohnfläche	149,19 m ²
Loggiafläche	ca. 17 m ²
Balkonfläche	ca. 12 m ²
Gartenfläche	ca. 70 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	14.07.2016
Gültig bis	13.07.2026
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	94,30
HWB Klasse	

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	5
Terrassen	1

MERKMALE

Lage	Ost, West
------	-----------



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	395.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	467,21 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	126,17 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	37,73 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	631,11 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	395.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	178.995,94 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Graz Waltendorfer Hauptstraße

Gesundheit

< 500m: Rothlauer-Apotheke

Einkauf

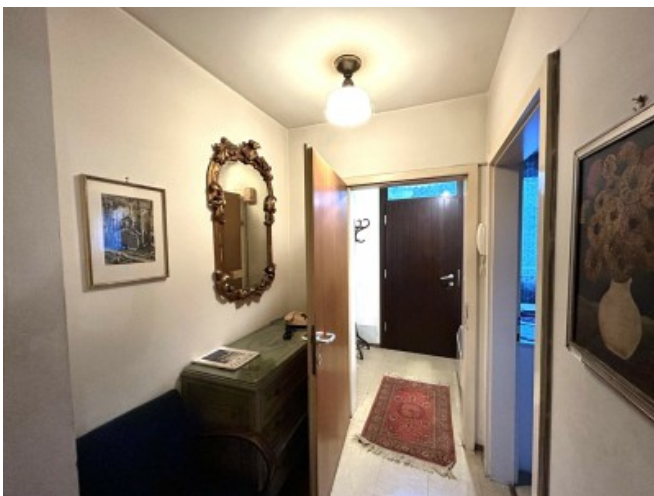
< 1km: Ragnitzbad

Gaststätten

< 1km: Genussplatz Schloß Lustbühel



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss-Skizze EG](#)

[Grundriss-Skizze OG](#)

