



#0005003252

**EINFACH □ PRAKTISCH □ SOLIDE Kompakte 3-Zimmer-Wohnung in  
Graz-Wetzelsdorf**

8052 Graz



Kaufpreis: 148.000,00 €

Wohnfläche: 62,52 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

**IHR BETREUER**



Thomas Kormann  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
thomas.kormann@rlbstmk.at  
+43 664 313 27 90  
+43 316 8036 - 2597





## BESCHREIBUNG

Sonnig, ruhig, in angenehmer Umgebung gelegen und dabei gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu allen notwendigen städtischen Infrastruktureinrichtungen (GVB, Nahversorger, Schule ...) situiert, präsentiert sich diese solide 3-Zimmer-Wohnung mit kleiner Küche im 3. Stock einer Ende der 1960er Jahre errichteten Wohnanlage in Graz-Wetzelsdorf.

Bedingt durch eine insgesamt überaus heimelige Wohnatmosphäre, eine unglaublich ruhige Lage durch die verkehrsabgewandte Situierung in 2. Reihe und die vielfältige und praktische Nutzbarkeit der Wohnung (3! Zimmer auf einem kompakten Grundriss), offeriert diese die Möglichkeit, ganz unterschiedliche Wohn- bzw. Lebensbedürfnisse zu erfüllen.

Mit überschaubarem finanziellen Aufwand lässt sich der ordentlich erhaltene aber noch den charmanten Stil seiner Gründungs-Ära ausstrahlende Zustand auf einen modernen, zeitgemäßen Wohnstandard anheben und veredeln.

Darüber hinaus vermag der kleine aber überaus feine Balkon für luftige „Freimomente“ zu sorgen.

Beschränkte, hauseigene Parkplätze sowie ein gut nutzbares Kellerabteil runden dieses wirklich attraktive Angebot schließlich ab.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Miteigentum
Baujahr	1966
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	62,52 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	3,78 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.11.2019
Gültig bis	11.11.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	91,20
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,90
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	148.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	188,93 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	59,59 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	132,16 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	380,67 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	148.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	53.214,54 €
-------------------------	-------------

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gesundheit

< 500m: Peter-Rosegger-Apotheke

#### Einkauf

< 500m: Bäckerei Kern - Wetzelsdorf

< 500m: dm-drogeriemarkt

< 500m: Optik Ulrich

#### Gaststätten

< 500m: Cooking Wu

< 500m: Wiener & Co

< 500m: Lindenwirt

#### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

#### Bildung

< 500m: Peter-Rosegger-Volksschule

< 1km: Volksschule Graz

#### Kultur & Freizeit

< 1km: INJOY Graz West



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

