



#0005003252

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

8052 Graz



Purchase price: 148.000,00 €

Living Area: 62,52 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Joint ownership
Year of construction	1966
Heating	District Heating: District Heating
Car Spaces	Open

AREAS

Living Area	62,52 sqm
Balcony Area	3,78 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	12.11.2019
Valid until	11.11.2029
HWB-Value (KWh/m ² /a)	91,20
HWB Class	 C
fGEE Value	1,90
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Balconies	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	148.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	188,93 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	59,59 € incl. VAT
--------------	-------------------

Heating Costs	132,16 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

TOTAL

Total Running Costs	380,67 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	148.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	53.214,54 €
----------------	-------------

Reserve Deadline	31.12.2022
------------------	------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Health

< 500m: Peter-Rosegger-Apotheke

Shopping

< 500m: Bäckerei Kern - Wetzelsdorf

< 500m: dm-drogeriemarkt

< 500m: Optik Ulrich

Gastronomy

< 500m: Cooking Wu

< 500m: Wiener & Co

< 500m: Lindenwirt

Other

< 500m: Raiffeisen BANK

Education

< 500m: Peter-Rosegger-Volksschule

< 1km: Volksschule Graz

Recreation

< 1km: INJOY Graz West



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss_bearb](#)

