

## Gute Anlage! 3 Zimmer Nähe Magna Graz



**Objektnummer: 961/35143**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Garten:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 246,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,05
<b>Kaufpreis:</b>	100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,70 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	35,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



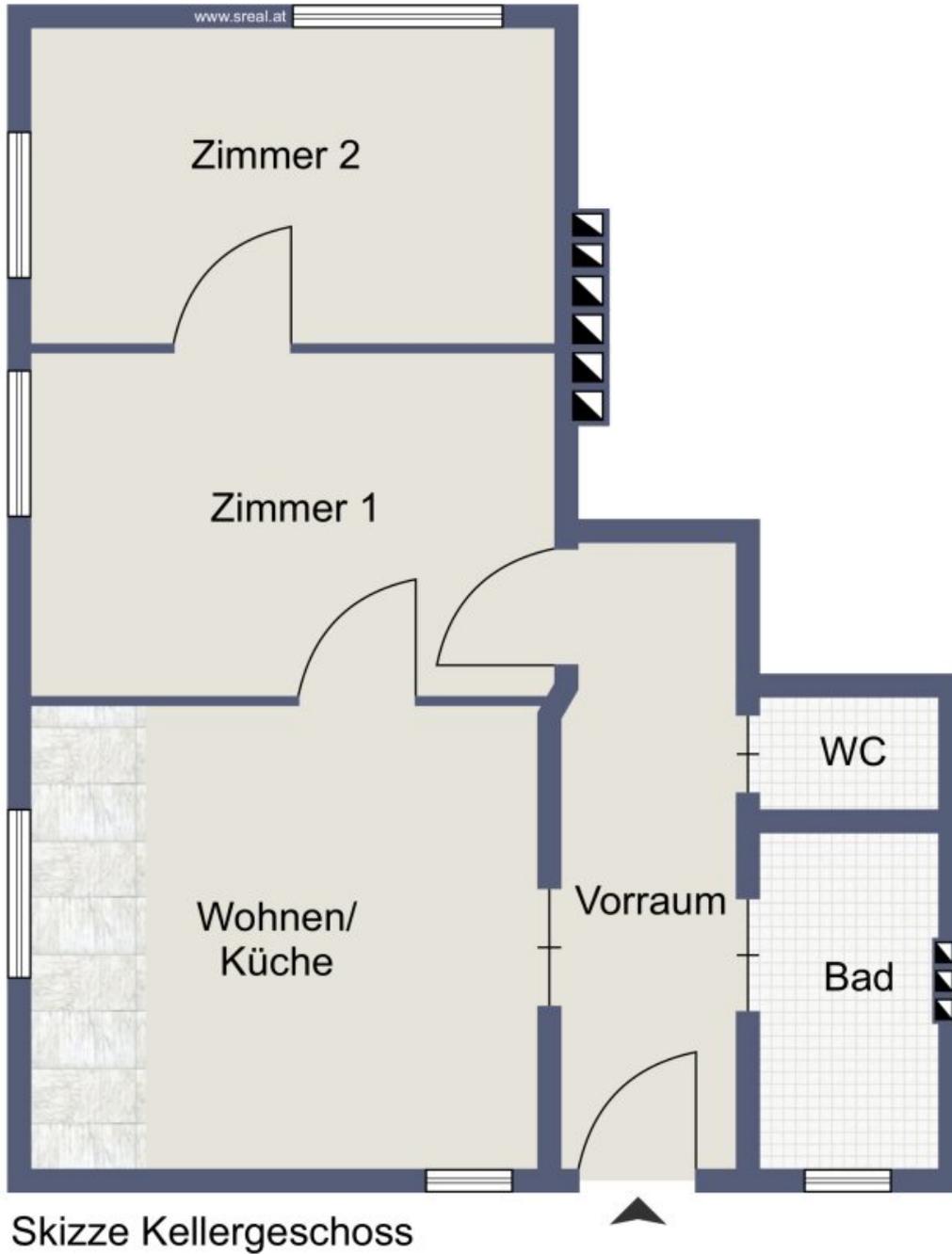
**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42









## Objektbeschreibung

Diese **3 Zimmer Immobilie** in 8041 Graz ist eine großartige Gelegenheit für alle, die in eine Immobilie investieren möchten.

Die Immobilie hat die Widmung SR (sonstige Räumlichkeit) und verfügt über zwei Zimmer sowie eine Wohnküche. Sie bietet somit ausreichend Möglichkeiten für verschiedenste Nutzungen. Es gibt auch ein vorbereitetes Nutzwertgutachten mit (Um-)Widmung zu Wohnen, dies kann bei Bedarf auf eigene Kosten im Grundbuch geändert werden.

Das moderne Design der Küche und der Zimmer verleihen der Immobilie einen zeitlosen und eleganten Look.

Die Lage dieser Immobilie ist gut. Sie befindet sich in einem renovierten Haus direkt an der Liebenauer Hauptstraße, jedoch in den Innenhof ausgerichtet.

Zur Immobilie gehört ein zugeteilter **32 m<sup>2</sup> großer Garten** vor dem Haus (nicht direkt mit der Wohnung verbunden), ein **10 m<sup>2</sup> Keller** und ein **kleiner Abstellraum** vor dem Eingang im Innenhof.

Alle wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle können Sie bequem und schnell in die Innenstadt oder andere Teile der Stadt gelangen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in kurzer Entfernung zu erreichen. Das bedeutet, dass Sie keine langen Wege auf sich nehmen müssen, um alles zu bekommen, was Sie brauchen.

Die Außenfassade vom Haus und die Gasheizung wurden 2022 saniert, der Kanal 2024.

Der aktuelle Rücklagenstand mit 30.09.2024 beträgt für das Haus mit 6 Wohneinheiten 14.585,18 €.

**BK inkl. Rücklage und Gasheizung 259,29 € plus offene Darlehen ca. 240 €**

Derzeit sind an Darlehen für die Sanierung anteilig noch ca. 4.000 € offen (Stand Anfang April

2025)

Diese Darlehen werden übernommen, aber können bei Kauf gleich ausbezahlt werden.

**Anteile für SR 1 am Gesamtobjekt: 102/980 somit 10,41 Prozent.**

**Gerne sind wir auch bei Ihrer Finanzierung behilflich!**

**Senden Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Ihren Daten!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**



Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.