

**TOP-Preis Nähe HBH/Annenstraße: Kleines,
straßenseitiges Geschäftslokal m. Bad u. 2
Garagenplätzen *****



Objektnummer: 7987/3299

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Idlhofgasse 11
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1950
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	13,65 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 192,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	50.000,00 €
Betriebskosten:	59,20 €
Heizkosten:	28,39 €
USt.:	18,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

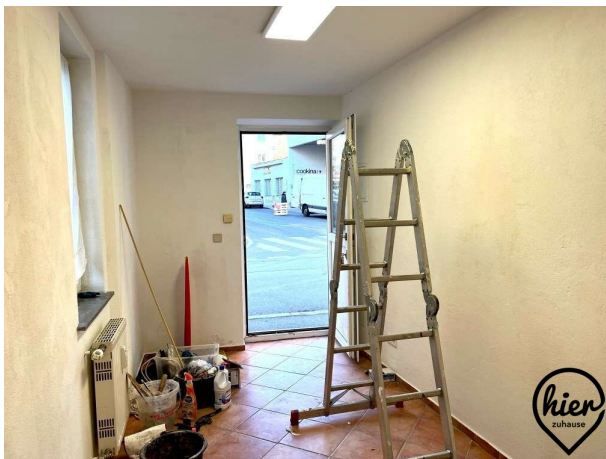
Ihr Ansprechpartner

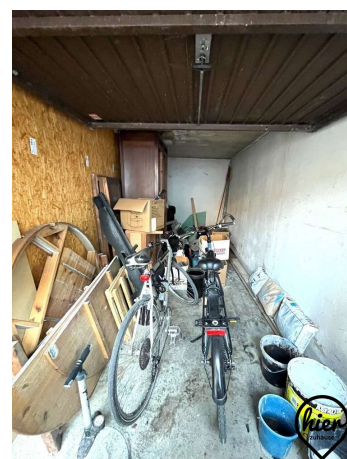
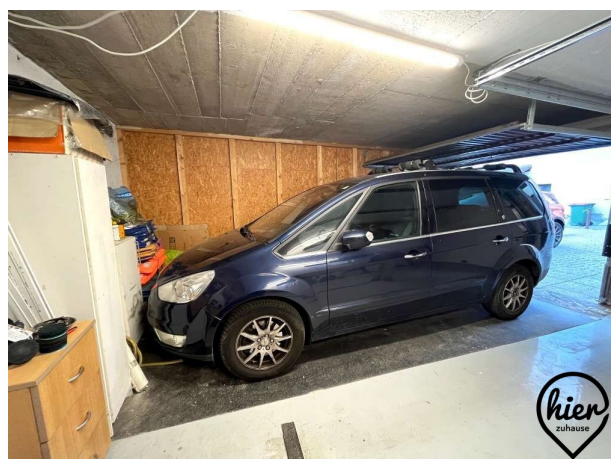
Natascha Strohmeier (Dannsa Real Estate Int. – Immobilien)

Hier zuhause e.U.
Mariengasse 6
8020 Graz

H +43 664 88296070

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Dannsa Real Estate International - Immobilien

Natascha Strohmeier

Konzessionierte Immobilientreuhänderin

Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)

+43 664 88296070

natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com



Magister Gera
auf Grund des Bestehens d. Auszubildenden
nachweisend / einmündig / volljährig
Geb. A. ...
Anwesenheit: ...

WOHNUNG 1 49.23 □ WOH-NUNG 2 38.30 □

Alte Pläne

1732



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **kleines, straßenseitiges Geschäftslokal im EG** (ca. 13,65m²) in zentraler Lage inklusive **2 Garagenplätzen – AB SOFORT** verfügbar!

- **Geschäfts-/Verkaufslokal** mit
2 Fenstern (inkl. Sanitärbereich mit **Dusche/WC** im hinteren Bereich)

Das Objekt ist mit
praktischen **Fliesen**
versehen und ihm zugehörig sind zudem
2 PKW- Garagenstellplätze
im Innenhof (das schmalere davon wird dzt. als Stau-/Fahrradabstellraum genutzt).

Aktuelle Vorschreibung für das **Verkaufslokal (G1)** dzt. (ab 1.1.25):

Reparaturrücklage: EUR 28,00

Grundsteuer netto: EUR 2,80

Betriebskosten netto: EUR 59,20

(Sonderschlüssel)

Heizung netto: EUR 17,06

Warmwasser netto: EUR 11,33

zuzügl. 20% USt. (RL0%): EUR 18,08

Summe (brutto): EUR 136,47

Aktuelle Vorschreibung für beide **PKW-Garagenstellplätze** zusammen dzt. (ab 1.1.25):

Reparaturrücklage: EUR 19,60

Grundsteuer netto: EUR 1,96

zuzügl. 20% USt. (RL0%): EUR 0,40

Summe (brutto): EUR 21,96

- Hinzu kommen noch die Kosten für den Strom (Achtung: dzt. 1 Stromzähler gemeinsam für eine Großwohnung, die ebenso zum Verkauf steht und das Geschäftslokal), Internet, Versicherung...

***** Kaufpreis für das Verkaufslokal samt 2 Garagenstellplätzen: EUR 50.000,00**

***** ACHTUNG:** Im selben Haus steht eine helle, **TEILBARE Großwohnung (= 2 helle, zusammengelegte Kleinwohnungen – rd. 53m² plus TERRASSE und rd. 49m² plus BALKON)** mit 2 Kellerabteilen

um **sensationelle EUR 199.000,00**

zum **Verkauf ***** – *nähere Infos gerne per Telefon oder Mail!*

Aktueller Rücklagen-Stand lt. Hausverwaltung vom 3.12.24: ca. EUR 45.600,00

Besichtigungen: nach Vereinbarung

Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein, bitte um Anmeldung - zudem muss ich Ihnen vorab ein E-Mail mit div. Infos/Unterlagen (Nebenkostenübersicht, Maklervertrag inkl. Widerrufsformular...) per Mail übermitteln, die ich Ihnen seit den neuen Verbraucherschutzrichtlinien (gültig seit 13.06.2014) bzw. der DSGVO (gültig seit 25.05.2018) bereits VOR einem persönlichen Termin schicken muss!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktnahme!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <100m
Klinik <750m
Krankenhaus <175m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <475m
Universität <1.125m
Höhere Schule <1.275m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <450m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <600m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <125m

Autobahnanschluss <4.375m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap