

## Top Lage: Luxuriöses 3 Zimmer Appartement, 8010 Graz



**Objektnummer: 961/34478**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1872
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	91,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	81,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,20 €
<b>Heizkosten:</b>	119,51 €
<b>USt.:</b>	39,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

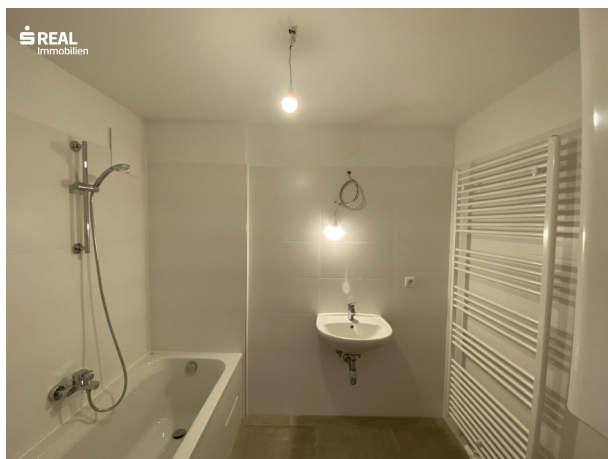


**Michaela Rettenbacher**

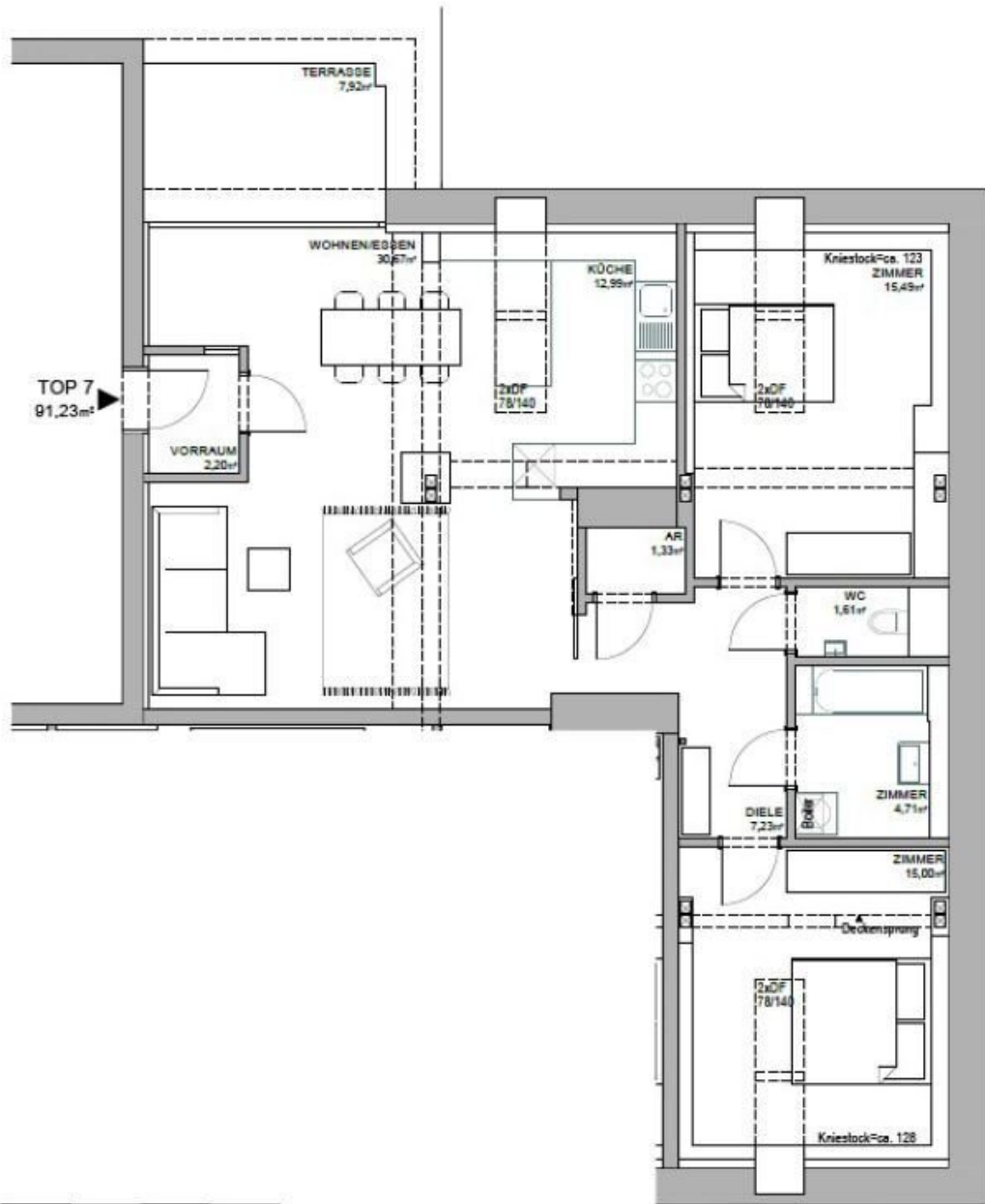
s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz











Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Reparaturkosten	Wohnungseigentumsanteile	90		0,00 % €	95,40
Betriebskosten	Wohnungseigentumsanteile	90		10,00 % €	196,20
Kühlkosten Klimaanlage	Kühlkosten Klimaanlage	91,23		10,00 % €	37,40
Heizung	Heizfläche	91,23		20,00 % €	82,11
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	95,40
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	233,60
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	82,11
Umsatzsteuer 10,00 %				€	23,36
Umsatzsteuer 20,00 %				€	16,42
<b>Summe</b>				€	<b>450,89</b>





## Objektbeschreibung

**Sie suchen etwas Besonderes in Top Lage in Graz?**

**Dann sehen Sie sich unbedingt diese Immobilie an!**

Die perfekt sanierte, helle und großzügige Stadtwohnung mit 3 Zimmern plus Westterrasse bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt!

Genießen Sie Individualität, prachtvolle sanierte Räumlichkeiten sowie eine grandiose Aussicht auf das Herz-Jesu-Viertel!

Lift vorhanden. Erstbezug nach Generalsanierung!

### **Raumaufteilung:**

Vorraum

Wohnbereich mit Zugang zur großen West-Terrasse mit Blick in den grünen Innenhof (klimatisiert)

Küchenbereich

2 Schlafzimmer (klimatisiert)

Bad mit Dusche

WC separat

Abstellraum

Die Wohnung liegt im Schnittpunkt zwischen dem pulsierenden Leben in der Stadt und der Ruhe am Grünen Stadtrand von Graz.

Es sind nur einige Geh- bzw. Radminuten zum Stadtpark bzw. zum Leechwald.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Lokale befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung verfügt über Klimatisierung. Zudem komplettiert ein Kellerabteil das Angebot.

**Honorarfrei für Käufer:innen!**

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin rufen Sie Ihre**

**Immobilienfachberaterin Michaela Rettenbacher von s REAL Sparkasse Immobilien an!**

**Gerne beraten wir Sie auch bei der Finanzierung Ihrer Traum-Immobilie!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m



Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.500m

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.