

**Großzügiges Wohnen mit Balkon und privater  
Dachterrasse in Toplage von Graz - Gefördert, 4 Zimmer,  
3D Rundgang**



**Objektnummer: 6409/383**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hanns-Koren-Ring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2010
Wohnfläche:	89,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 62,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,82
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	163,04 €
Heizkosten:	60,00 €
USt.:	28,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernd Swoboda**

ITL | Immo Treuhand Liebminger  
Hauptplatz 14



















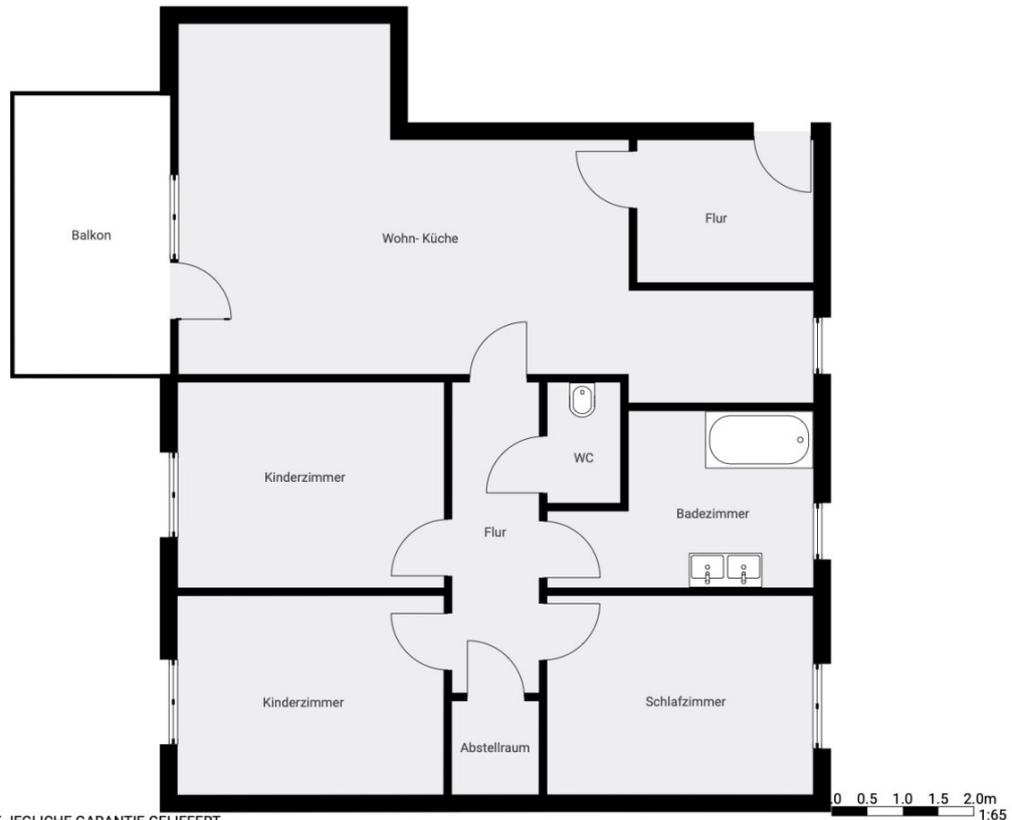








▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz! Diese traumhafte Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben brauchen. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 89m<sup>2</sup> und 4 Zimmern ist diese Immobilie perfekt für Singles, Paare oder sogar Familien geeignet.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem Gefühl der Leichtigkeit und Helligkeit empfangen. Große Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der geräumige Wohnbereich ist der ideale Ort, um sich zu entspannen und Ihre Gäste zu empfangen. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet genügend Platz zum Kochen und Backen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Mahlzeiten verwöhnen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon und die Terrasse, die nach Süden ausgerichtet sind. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick auf die Umgebung von Graz schweifen lassen. Verbringen Sie laue Sommerabende mit Freunden oder entspannen Sie einfach bei einem Buch und einem Glas Wein.

Das geräumige Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Sie werden sich hier sicherlich wohlfühlen und erholsame Nächte verbringen. Die zwei weiteren Zimmer können als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home Office genutzt werden und bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, so dass Sie hier entspannende Bäder nehmen und gleichzeitig frische Luft genießen können. Die separate Toilette sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Eine Gas-Zentralheizung sorgt dafür, dass Sie auch im Winter immer eine angenehme Temperatur in Ihrer Wohnung haben.

Auch für Ihr Auto ist gesorgt, denn im Kaufpreis ist ein Stellplatz enthalten. So können Sie bequem und sicher parken, ohne sich um einen freien Parkplatz sorgen zu müssen. Die Lage der Wohnung ist ebenfalls ideal. Sie befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend, aber dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung in Graz bietet Ihnen ein modernes und komfortables Wohnen in einer der schönsten Städte Österreichs. Verpassen Sie nicht die Chance, hier zu leben und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Immobilie persönlich zu präsentieren.

Kaufpreisinformation:

Der Gesamtkaufpreis der Immobilie (Wohnungseigentum an W3 und KFZ Abstellplatz im Freien Nr. 3) beträgt € 369.000,-. Es sind derzeit noch geförderte und ungeförderte Kapitalmarktdarlehen i.d.H.v. rund € 136.023,- aushaftend, welche von der Hausverwaltung Rottenmanner über die monatliche Betriebskostenvorschreibung eingehoben werden. Diese Darlehen können bei Förderungswürdigkeit des/der Käufer übernommen werden. Somit ergibt sich ein Barkaufpreis von € 238.977,- plus Übernahme der aushaftenden Darlehen i.d.H.v. rund € 136.023. Die derzeitige monatliche Vorschreibung des Darlehens abzüglich Zuschuß beträgt € 342,40. Der Tilgungsplan über die aushaftenden Darlehen läuft bis 31.12.2041. Der Tilgungsplan sowie die Aufstellung der Hausverwaltung über die Darlehen und die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung liegt uns vor und kann gerne übermittelt werden.

Alle Angaben laut Eigentümer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.