

## Gelegenheit! 3 Zimmer in Graz Liebenau



**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>	<b>F</b> 246,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,05
<b>Kaufpreis:</b>	105.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,70 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	35,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

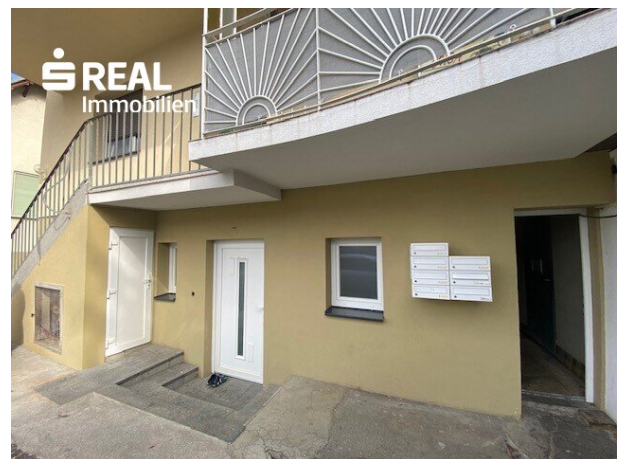
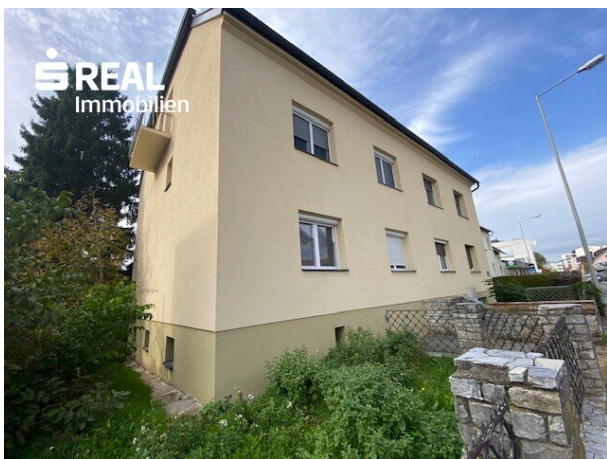
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

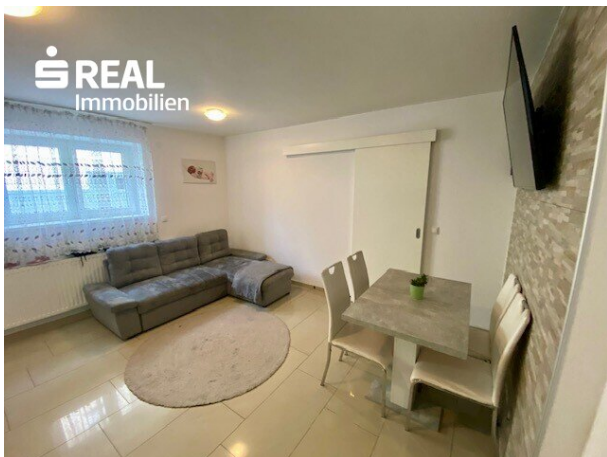


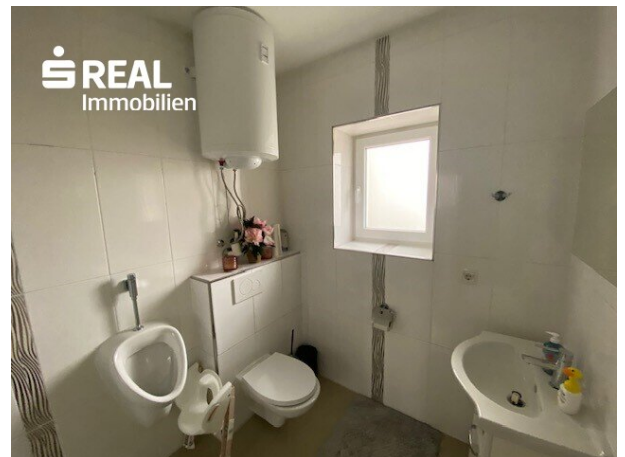
**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42



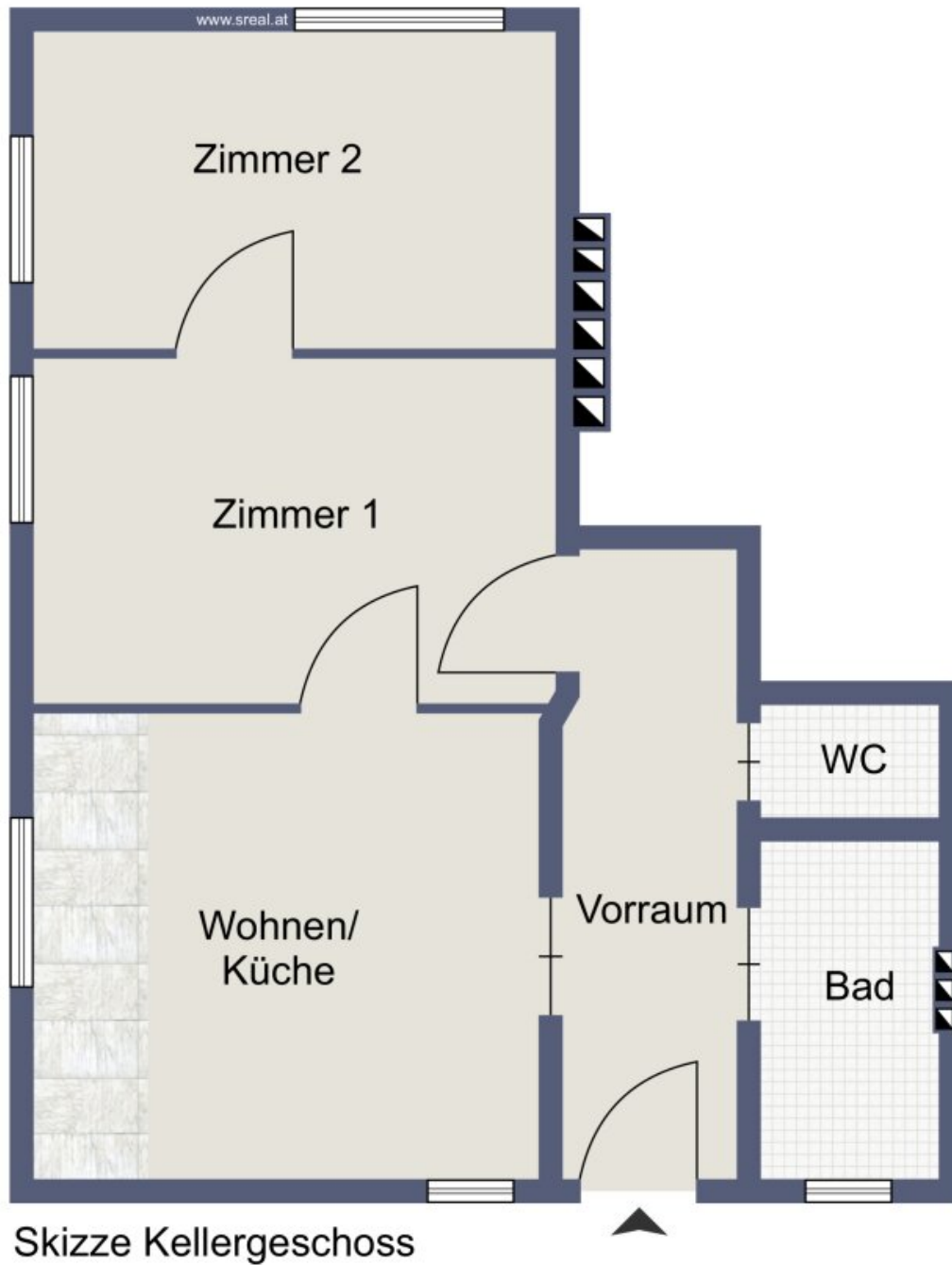












## Objektbeschreibung

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.

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 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 €**

Derzeit sind an Darlehn noch ca. 4.000 € offen (Stand Anfang Dezember 2024)



Diese Darlehen werden mit dem Kaufpreis zurückbezahlt..

**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.