

## 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Andritz



**Objektnummer: 961/35354**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	72,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.729,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,21 €
<b>Heizkosten:</b>	90,38 €
<b>USt.:</b>	39,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

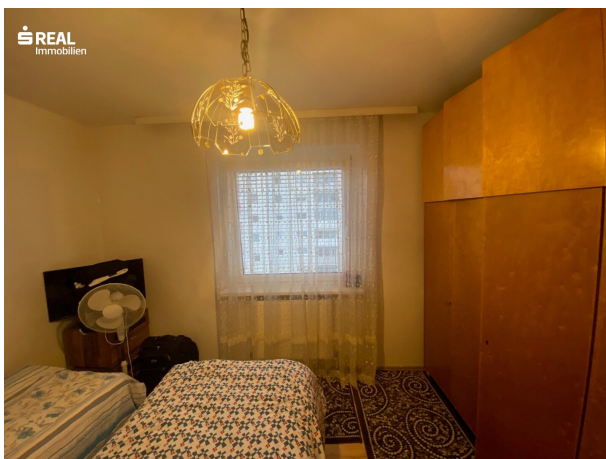


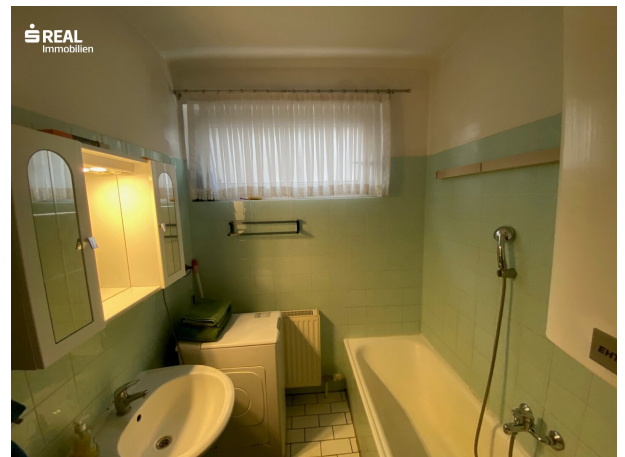
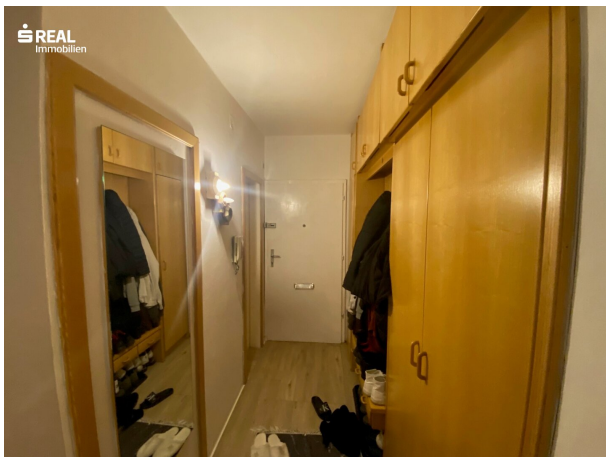
**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42









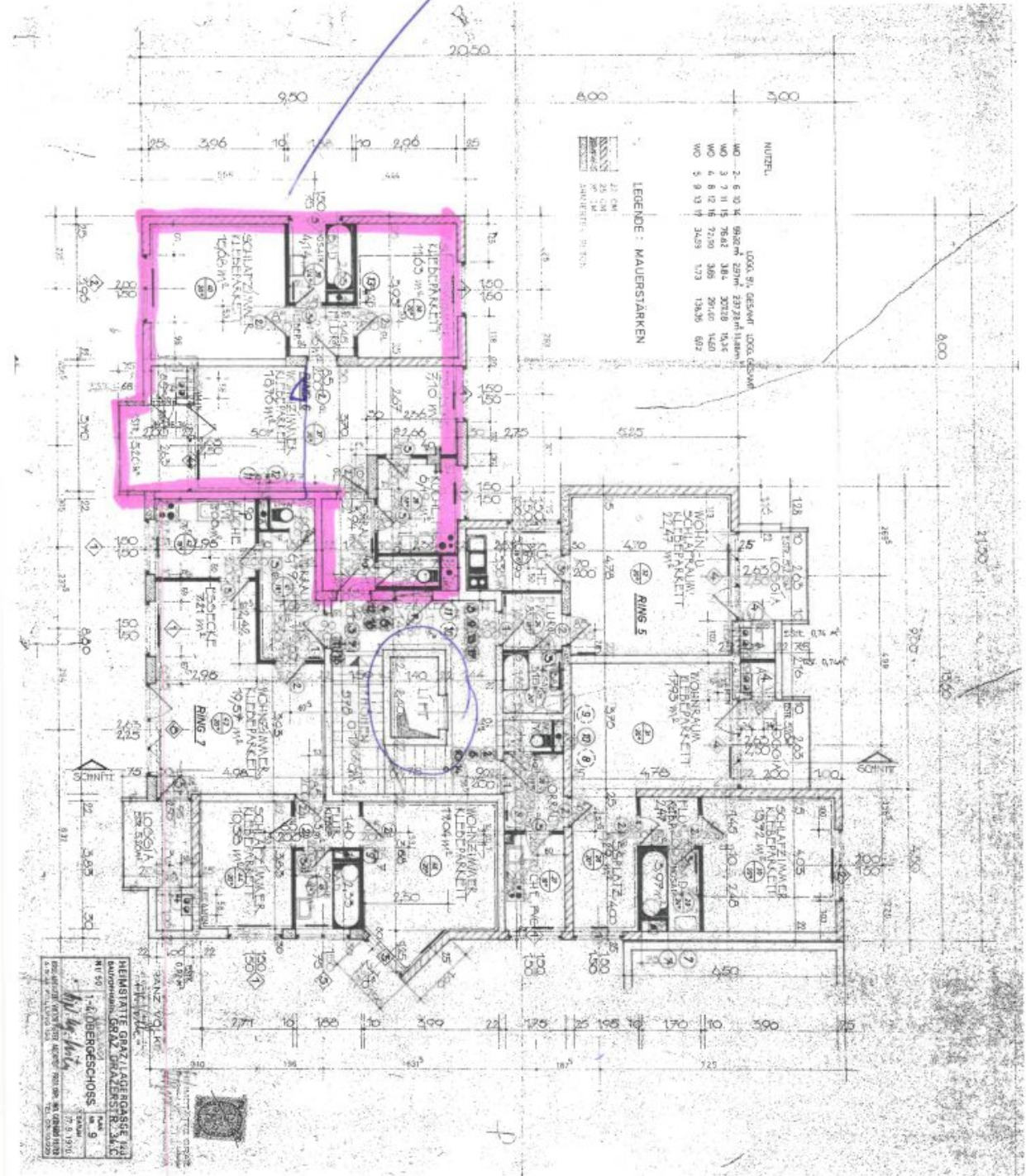








*Diese Wohnung Top 12*





## Objektbeschreibung

Diese 4 Zimmer Wohnung befindet sich im 3. Lift-Stock eines Mehrparteienhauses im beliebten Andritz. Alle Zimmer sind über den Vorraum separat erreichbar. Die komplett ausgestattete moderne Einbauküche inkl. E-Geräte ist im Kaufpreis enthalten.

Mit insgesamt drei hellen und freundlichen Zimmern plus einem Essraum und einer Küche ist diese Wohnung ideal für Familien oder auch eine lukrative Investitionsmöglichkeit für Anleger.

Besonders hervorzuheben ist die West-Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Raum bietet, sondern auch ein perfekter Ort ist, um gemütliche Stunden zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannte Stunden oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Die Wohnung befindet sich in eine ruhigen aber dennoch zentralen Umgebung, die Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet. Ob mit dem Bus oder der Straßenbahn – Sie sind schnell und bequem in der Innenstadt oder an Ihrem Arbeitsplatz.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Arzt, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Damit sind Sie rundum versorgt und können Ihr Leben in dieser lebendigen Nachbarschaft in vollen Zügen genießen.

*Die Wohnung ist befristet vermietet, auf 3 Jahre - bis 30. April 2025.*

In den monatlichen Vorschreibungen ist ein Darlehn inkludiert, welches bis 31.7.2028 läuft mit einer Gesamthöhe von derzeit ca. **6.000 €**

Entweder zahlt man dieses Darlehen bis 10.07.2025 aus oder man zahlt **monatlich 121,44 €** bis 31.07.2028 (noch 3 Jahre).

Wenn man dieses Darlehen auszahlt, verringert sich die Vorschreibung um 121,44 €.

### Monatliche Kosten:

Instandhaltung: 87,61 €

Verwaltungskosten: 30,11 € plus 3,01 € Steuer: Gesamt 33,12 €

Betriebskosten 179,21 € plus 17,92 € Steuer: Gesamt 197,13 €

Heizkosten: 90,38 € plus 18,08 € Steuer: Gesamt 108,46 €

**Vorschreibung gesamt: 426,32 €**

**Vorschreibung Darlehen 121,44 €**

### **Hightlights der Wohnung:**

- 4 Zimmer Wohnung im 3. Stock (mit Lift)
- alle Zimmer sind über den Vorraum erreichbar
- komplett ausgestattete Einbauküche inkl. E-Geräten
- Bad mit Wanne und Fenster, WC extra
- 1 Kellerabteil
- allgemeine Parkplätze stehen den Bewohnern ausreichend zur Verfügung
- Vollwärmeschutz

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Gerne beraten wir Sie auch bei der Finanzierung für Ihre Immobilie!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m





**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

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.