# ANLEGER AUFGEPASST!!! Sanierungsbedürftige 2-Zimmer Eigentumswohnung in eine ruhige Lage, in Graz Wetzelsdorf.



Gebäude

Objektnummer: 7939/2100157627

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Wohnfläche:

Nutzfläche: Gesamtfläche:

Zimmer: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Infos zu Preis:

fix

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Wohnung Österreich

8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf

36,58 m<sup>2</sup> 36,85 m<sup>2</sup> 36,85 m<sup>2</sup>

2

4,80 m<sup>2</sup>

C 97,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

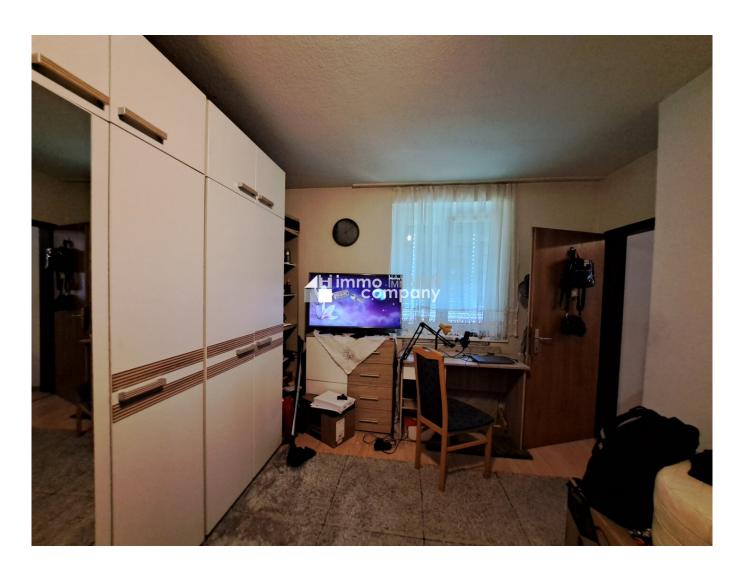
E 2,55 89.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Marina Markov**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH Steinabrücklerstraße 44 2752 Wöllersdorf













Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: <u>www.pool-oase.at</u>

## **Objektbeschreibung**

Diese schöne Wohnung liegt in eine ruhige Lage in Graz Wetzelsdorf. Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheke Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Diese sanierungsbedürftige Wohnung befindet sich im Erdgeschoß mit viele freie Parkplätze auf der Straße.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
- Küche
- 1 Schlafzimmer
- Keller (ca 4,8 m<sup>2</sup>)

Der derzeitige Rücklagenstand ein Guthaben von € 37.301,14 aufweist.

Monatliche Betriebskosten ca 133,92 € (BK Vorauszahlung 57,22 €, Verwaltungskosten 27,64 €, 40,52 € plus USt) , Heizung Strom 160,00 €

FASSADE WIRD AUCH BALD SANIERT WERDEN WAS DIE BK um zirka 60,00 € monatlich erhöht!

Der derzeitige Eigentümer möchte in der Wohnung bleiben und mit dem neuen Eigentümer einen neuen Mietvertrag abschließen!!!

Bei Fragen oder einem gewünschten Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur

Verfügung:

Marina Markov

Gebietsleiterin für Steiermark, Slowenien und Kroatien

Immo-Company Haas&Urban GmbH

marina.markov@immo-company.at

0043 699/184 100 63

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <4.000m Bahnhof <2.000m Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap