

4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage. - Begehrte Lage in Wetzelsdorf: Bezug ab September



Objektnummer: 1085

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Nutzfläche:	96,00 m ²
Gesamtfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2



AKTIVIT
Projektování a realizace interiéru



AKTIVIT



AKTIVIT





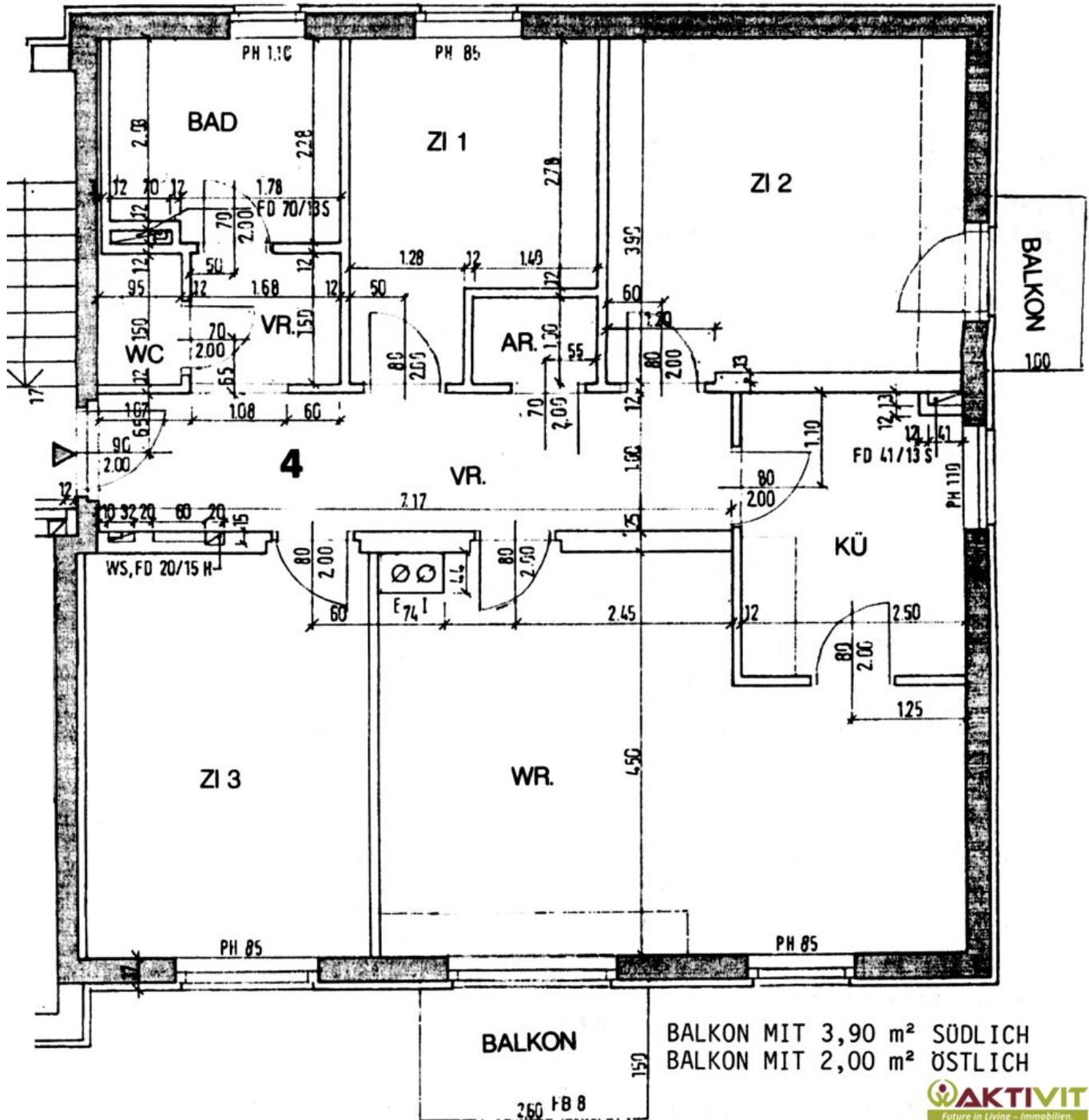








Whg.Nr. 4, Haus 4, 1. Obergeschoß



BALKON MIT 3,90 m² SÜDLICH
BALKON MIT 2,00 m² ÖSTLICH

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im beliebten Bezirk Wetzelsdorf in Graz. Die Wohnung verfügt über rund 96 m² Wohnfläche, zwei Balkone sowie einen zugehörigen Tiefgaragenplatz.

Die Wohnung ist noch bis September 2025 vermietet, in Folge kann die Wohnung selbst genutzt oder erneut vermietet werden.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Begehrte Wohnlage in Wetzelsdorf mit ausgezeichneter Nahversorgung
- 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche im erhöhten EG.
- Zwei Balkone mit insgesamt ca. 5,9 m² Außenfläche.
- Eigener Tiefgaragenplatz + Keller mit ca. 10 m² inklusive.
- Gemeinschaftlicher Garten mit Spielplatz zur Mitbenutzung.

DIE WOHNUNG.

Die Wohnung liegt im erhöhten Erdgeschoss mit Blick auf die umliegende Gartenanlage.

Sie umfasst ca. 96 m² Wohnfläche und ist ideal aufgeteilt: Es stehen vier Zimmer, eine separate Küche mit Fenster, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein großzügiger Vorraum zur Verfügung.

Zwei Balkone – einer ost- und einer südseitig ausgerichtet – erweitern den Wohnraum ins Freie.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenplatz und ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 10 m² Nutzfläche. Zusätzlich stehen ein allgemeiner Garten mit Spielplatz sowie Fahrrad- und Trockenräume im Haus zur Verfügung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde 1992 in Massivbauweise errichtet. Die Wohnung und das Gebäude befinden sich in einem gepflegten Zustand, die Wohnung wurde im Laufe der Zeit renoviert.

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgelegt. Küche und Badezimmerausstattung sind vorhanden und funktional. Beheizt wird über eine zentrale Fernwärmanlage.

DIE VERMIETUNG UND BETRIEBSKOSTEN.

Die Wohnung ist derzeit noch bis September 2025 vermietet, nach Ende dieses Mietverhältnisses bietet sich wahlweise eine neue Vermietung oder Eigennutzung an.

Der Nettajahresertrag durch die aktuelle Vermietung beträgt rund € 10.510,- inklusive Miete für den TG-Platz. Die aktuelle Nettorendite beträgt somit ca. 2,85 %. Hier ist somit beträchtliches Potential bei neuer Vermietung gegeben.

Die Rücklage per 31.12.2022 beträgt € 25.000.

Eine aktuelle monatliche Betriebskosten-Vorschreibung wird momentan eingeholt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap