

**TOP-Preis Nähe HBH/Annenstraße: 1 Großwohnung m.
Terrasse bzw. Balkon (zusammengelegt aus 2
Kleinwohnungen - teilbar!)**

**Nähe HBH/Annenstraße: Wohnung
(ca. 103m² – teilbar!) mit Terrasse und
Balkon, 2 Bädern + 2 Kellerabteilen !!!**



Objektnummer: 7987/3294

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1950
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 192,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

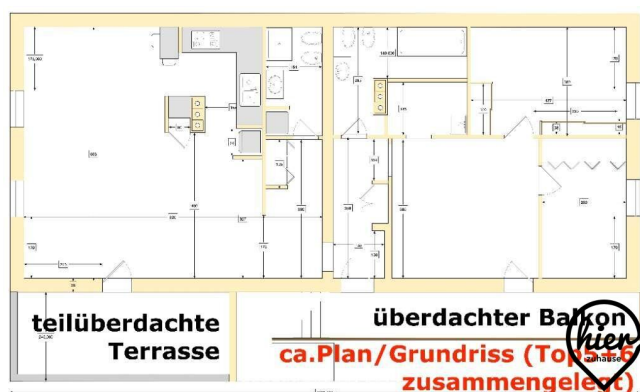
Ihr Ansprechpartner

Natascha Strohmeier (Dannsa Real Estate Int. – Immobilien)

Hier zuhause e.U.
Mariengasse 6
8020 Graz

H +43 664 88296070

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Dannsa

Dannsa Real Estate International - Immobilien

Natascha Strohmeier

Konzessionierte Immobilienreuhänderin

Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)

+43 664 88296070

natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com



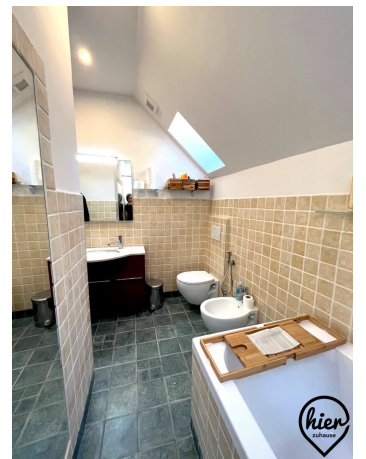






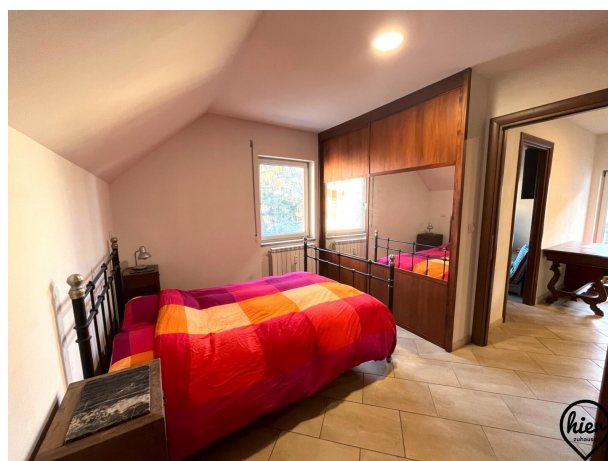




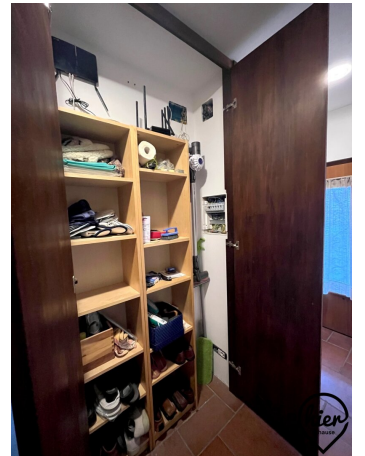


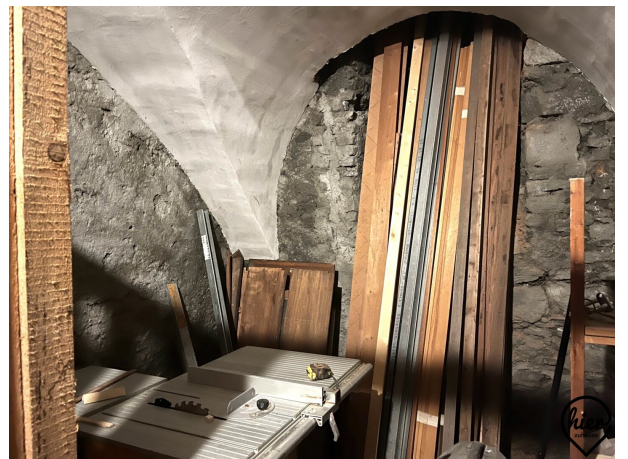




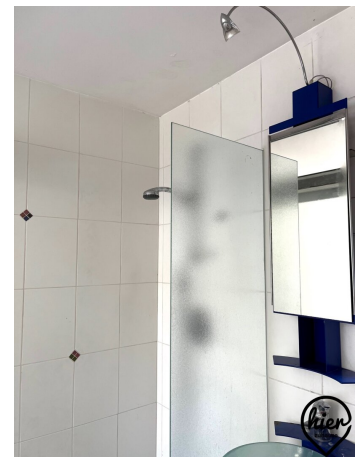
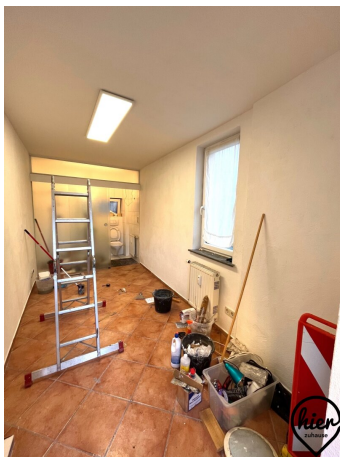
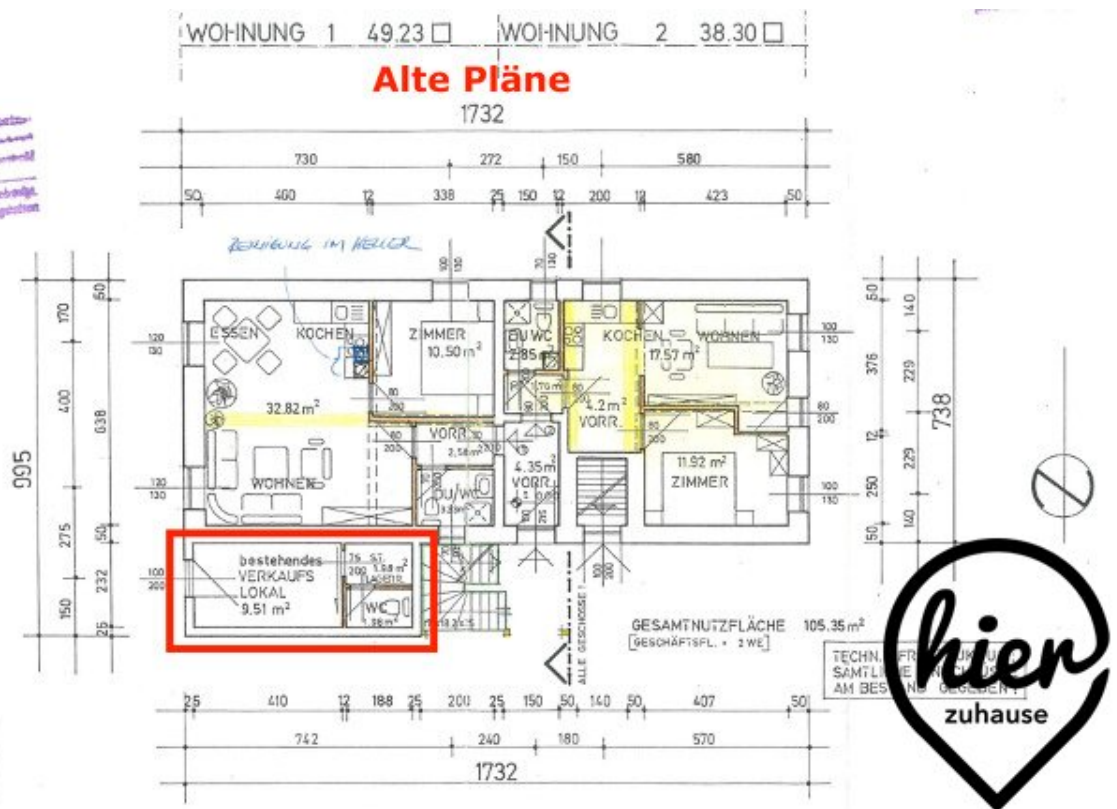
















Dannsa

Dannsa Real Estate International - Immobilien

Natascha Strohmeier

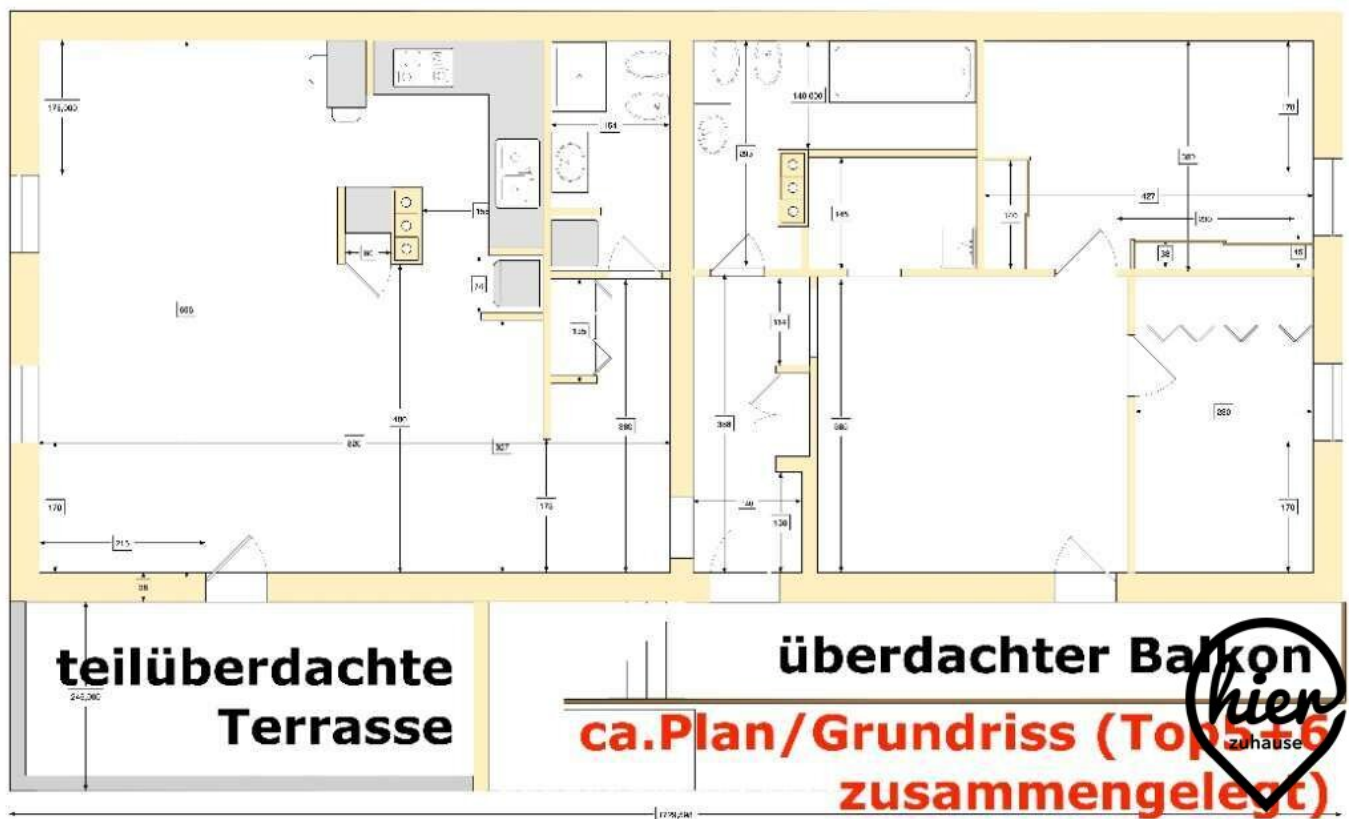
Konzessionierte Immobilienreuhänderin

Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)

+43 664 88296070

natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com









Objektbeschreibung

***** 2 helle, zusammengelegte Kleinwohnungen (rd. 53m² plus Terrasse und rd. 49m² plus Balkon) mit 2 Kellerabteilen**

- derzeit als 1 Großwohnung genutzt (!!!) - um sensationelle EUR 199.000,00 ***

+ OPTIONAL kann ein kleines, straßenseitiges Geschäftslokal (inkl. Dusche/WC) mit 2 Garagenstellplätzen zusätzlich um EUR 50.000,00 (VB) dazugekauft werden!

Zum Verkauf steht eine (aus 2 Wohnungen zusammengelegte) **helle 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse UND Balkon, 2 Bädern und 2 Kellerabteilen.**

Sie befindet sich im 2.OG (= letztes Geschoß OHNE Lift) eines kleinen Mehrparteienhauses im Bezirk Gries Nähe Annenstraße und Hauptbahnhof.

1) Terrassenwohnung im 2.O

G (Top5+6 zusammengelegt!) - WF: ca. 102m² + Terrasse: ca. 17m² + Balkon: ca. 5,8 m² – Bezug wäre rasch möglich:

- Vorzimmer1 mit praktischem Garderoben-Einbauschränk

- Bad1 mit **Dusche, WC, Bidet**, Waschmaschinenanschluss und Dachflächenfenster

- **offener Wohn-Essbereich mit integrierter Küche**

mit diversen E-Geräten (inkl. Geschirrspüler), Doppel-Waschbecken, großer Induktionsfläche, viel Stauraum, **Frühstücksecke**

mit 2 Hockern und Dachflächenfenster und Zugang zur **teilüberdachten Terrasse**

- **Vorzimmer2** mit praktischem Garderoben-/Einbauschränk

- **Bad2** mit **Badewanne, WC, Bidet** und **2 Dachflächenfenstern**

- **Zimmer1**

(ehemaliges Wohn-Esszimmer/Küche der 2. Wohnung) mit Zugang zum Abstellraum, Schlafzimmer, Büro/Schlafzimmer2 und zum **Balkon**/Stiegenabgang

- **Abstellraum** mit Falttür

- **Schlafzimmer** mit praktischen Einbauschränken und Blick ins Grüne

- **Büro/Schlafzimmer2** mit praktischen Einbauschränken und Blick ins Grüne

Alle Böden der charma

nten Terrassenwohnung sind mit pflegeleichte

n **Fliesen**

versehen - in einigen Bereichen (u.a. Küche und Bädern) sind auch Teile der Wände verflies und in der Küche besteht die Arbeitsfläche zudem ebenso aus exklusiven italienischen Design erfliesen.

Der linke Bereich der Wohnung ist ein **offenes Wohnkonzept** (Wohn-Essbereich inkl. offene Küche). Von hier aus gelangt man auf die **teilüberdachte Terrasse**, die zum Verweilen einlädt und selbstverständlich über einen **Strom- und Wasseranschluss** verfügt. – Aus dem großen Raum könnten jedoch **2-3 Zimmer** gemacht werden!

Fast überall wurden **Kunststoff-Fenster** mit **Außenjalousien** eingebaut. Nur die **Dachflächenfenster** im Küchenbereich und Bad bestehen aus **Holz**.

Der **Balkon** im rechten Bereich der Wohnung ist **überdacht** und zum Treppenabgang hin offen.

Das Objekt selbst wird **teilmöbliert** übergeben.

Der Wohnung zugehörig sind zudem zwei **praktische Kellerabteile**.

Das komplette Haus wird mittels **Fernwärme** beheizt.

!!! ACHTUNG !!!

Mit wenig Aufwand könnte die Großwohnung wieder in 2 Wohnungen umgewandelt werden!

Aktuelle Vorschreibung für die zusammengelegte **Wohnung (Top5+6)** dzt. (ab 1.1.25):

Reparaturrücklage: EUR 131,60

Grundsteuer netto: EUR 13,16

Betriebskosten netto: EUR 278,24

(Sonderschlüssel)

Heizung netto: EUR 126,63

Warmwasser netto: EUR 84,08

zuzügl. 10%/20% USt. (RL0%): EUR 62,88

Summe (brutto): EUR 696,59

- Hinzu kommen noch die Kosten für den Strom (Achtung: dzt. 1 Stromzähler gemeinsam für die Wohnung und das Geschäftslokal), Internet, OBS-Haushaltsabgabe (Radio/TV), Haushaltsversicherung...

***** TOP-Kaufpreis für die teilbare Großwohnung: EUR 199.000,00**

- Ebenso steht ein

kleines, straßenseitiges Geschäftslokal inklusive 2 Garagenplätzen zum Verkauf. – ACHTUNG: DIESES OBJEKT ist NICHT mehr VERFÜGBAR!

2) Geschäftslokal im EG (straßenseitig) - GF: ca. 13,65m² - könnte optional miterworben werden:

- **Geschäfts-/Verkaufslokal** mit
2 Fenstern (inkl. Sanitärbereich mit Dusche/WC im hinteren Bereich)

Auch dieses Objekt ist mit praktischen **Fliesen**
versehen und ihm zugehörig sind zudem

2 PKW- Garagenstellplätze
im Innenhof (das schmälere davon wird dzt. als Stau-/Fahrradabstellraum genutzt).

Aktuelle Vorschreibung für das **Verkaufslokal (G1)** dzt. (ab 1.1.25):

Reparaturrücklage: EUR 28,00

Grundsteuer netto: EUR 2,80

Betriebskosten netto: EUR 59,20

(Sonderschlüssel)

Heizung netto: EUR 17,06

Warmwasser netto: EUR 11,33

zuzügl. 20% USt. (RL0%): EUR 18,08

Summe (brutto): EUR 136,47

Aktuelle Vorschreibung für beide **PKW-Garagenstellplätze** zusammen dzt. (ab 1.1.25):

Reparaturrücklage: EUR 19,60

Grundsteuer netto: EUR 1,96

zuzügl. 20% USt. (RL0%): EUR 0,40

Summe (brutto): EUR 21,96

- Hinzu kommen noch die Kosten für den Strom (Achtung: dzt. 1 Stromzähler gemeinsam für die Wohnung und das Geschäftslokal), Internet, Versicherung...

***** Kaufpreis für das Verkaufslokal samt 2 Garagenstellplätzen: EUR 50.000,00**

Aktueller Rücklagen-Stand lt. Hausverwaltung vom 3.12.24: ca. EUR 45.600,00

Besichtigungen: nach Vereinbarung

Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein, bitte um Anmeldung - zudem muss ich Ihnen vorab ein E-Mail mit div. Infos/Unterlagen (Nebenkostenübersicht, Maklervertrag inkl. Widerrufsformular...) per Mail übermitteln, die ich Ihnen seit den neuen Verbraucherschutzrichtlinien (gültig seit 13.06.2014) bzw. der DSGVO (gültig seit 25.05.2018) bereits VOR einem persönlichen Termin schicken muss!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktnahme!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap