

**SEHR HELLE, NEU AUSGEMALTE 72m² GROSSE
3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LIFT NAHE ZENTRUM UND
HAUPTBAHNHOF ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618616
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Gesamtfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	179.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.486,11 €
Betriebskosten:	133,92 €
USt.:	13,39 €

Ihr Ansprechpartner

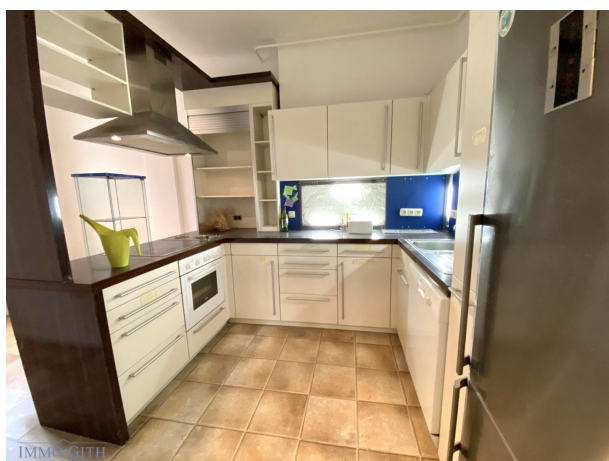


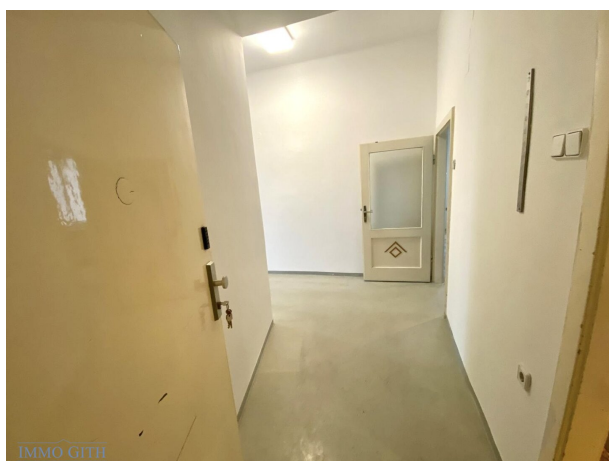
Roland Gith

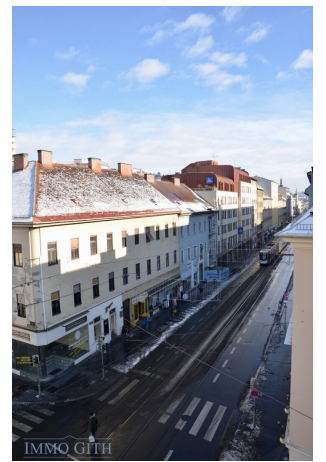
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

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

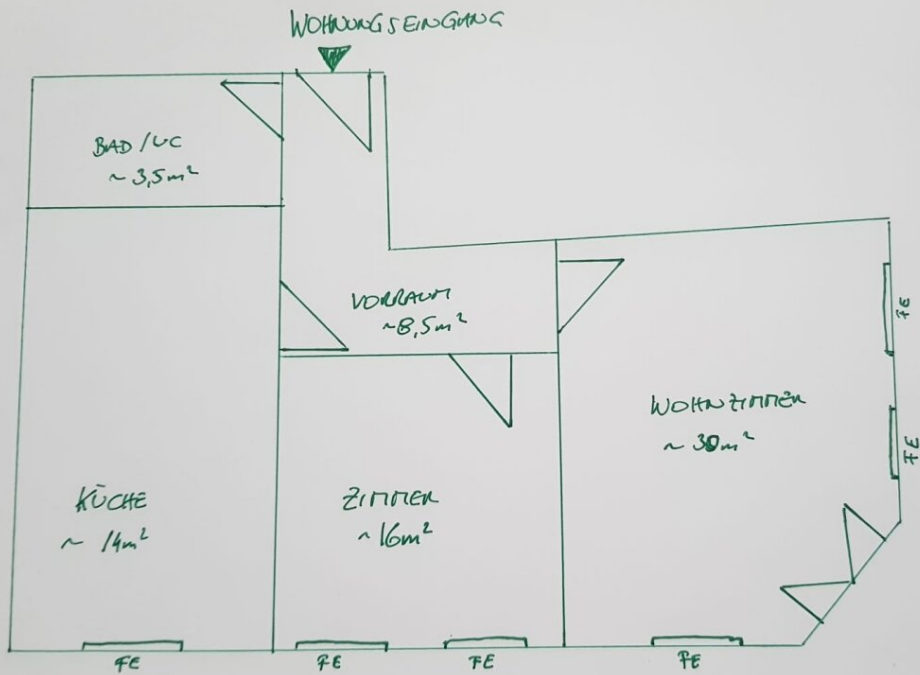








DLHOFGASSE 2 / TOP 13



ANVEN STRASSE

DLHOFGASSE

Objektbeschreibung

SEHR HELLE, NEU AUSGEMALTE 72m² GROSSE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LIFT NAHE ZENTRUM UND HAUPTBAHNHOF ZU KAUFEN!

Zum Verkauf gelangt eine sehr helle und ruhige Altbauwohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche in einem gepflegten Haus in der **Idlhofgasse/Annenstraße** im beliebten Grazer Stadtteil **Gries** – nur wenige Minuten vom **Hauptbahnhof** und dem **Stadtzentrum** entfernt.

Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** und bietet auf 72 m²:

1 zentralen **Vorraum** (ca. 8,5 m²), 1 Küchenraum mit **Einbauküche** und Fenster (ca. 14m²), 1 sehr geräumiges **Wohnzimmer** (ca. 30 m²), 1 **Schlafzimmer** (ca. 16m²), 1 **Badezimmer mit WC und Dusche** inkl. Waschmaschinenanschluss (ca. 3,5 m²).

Moderne Fliesen, eleganter Eichenparkettboden und Laminat wurden verlegt. Die Wohnung wurde **kürzlich komplett neu ausgemalt** und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand.

Geheizt wird mit einer **servicierten Gasetagenheizung** und das **Kellerabteil** rundet diesen Angebot noch ab. Zusätzlich steht ein **großer, versperrbarer Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Die Infrastruktur ist ebenfalls ausgezeichnet:

Alle wichtigen Nahversorger, der Hauptbahnhof (10 min Fußweg, 1 Station mit der Straßenbahn), das Stadtzentrum (15 min Fußweg, 3 Stationen mit der Straßenbahn) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

DIE KOSTEN:

Die **Hausbetriebskosten inkl. Liftkosten und USt.** betragen **€ 147,31 / Monat** und die **Reparatur-Rücklage** beläuft sich auf **€ 130,32 / Monat** (der **positive Reparatur-Rücklagenstand** beträgt per Dezember 2022 **€ 42.906,35**).

Der **Kaufpreis** beträgt **€ 179.000,--** und die *Kaufnebenkosten ca. 10% d. KP.*

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

Milivojevic Luka: [0676/ 320 37 04](tel:06763203704) oder luka.milivojevic@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap