

**Graz-Lend - perfekt für Familien oder  
Wohngemeinschaften!**



**Objektnummer: 6762/195**

**Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,66
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,58 €
<b>USt.:</b>	17,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Axel Pernitsch**

ASB Immobilien GmbH  
Neufeldweg 66  
8010 Graz

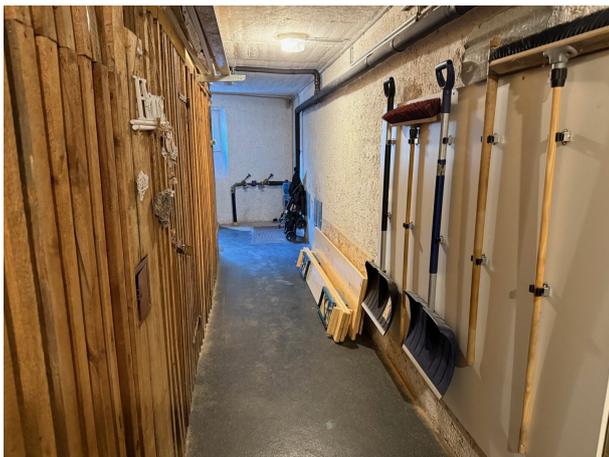


















## Objektbeschreibung

**Auf rund 64m<sup>2</sup> Fläche erwartet Sie ein wahres Raumwunder!**

**Ideal geschnitten** verfügt die Wohnung neben 2 Schlafzimmern und einem Wohnzimmer auch noch ein vom Bad getrenntes WC, einen Abstellraum und eine voll ausgestattete Küche mit Essbereich und Speis. Zudem lädt ein Balkon zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Durch diese durchdachte Raumaufteilung ist **eine künftige Nutzung sowohl für Familien als auch als WG Wohnung problemlos möglich!**

**Im fünften und letzten Stock gelegen**, hat die Wohnung zudem eine **helle, freundliche Atmosphäre und bietet mit ihrer Süd-West Ausrichtung einen herrlichen Blick auf die Stadt und den Plabutsch.**

Die Beheizung erfolgt wahlweise über elektro Nachtspeicheröfen oder zusätzlich über einen Schwedenofen im Wohnzimmer. Ein **Lift ist vorhanden** und ein trockenes, geräumiges Kellerabteil mit Fenster ist der Wohnung zugeteilt.

**Zusätzlich zur Wohnung kann auch eine geräumige Garage mit elektrischem Tor zum Preis von € 20.000,- erworben werden!**

Die Rücklagen betragen mit 31.12.2024 ca. € 53.190,-. Laut Vorausschau 2025 sind keine wesentlichen Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Objekt vorgesehen.

**Bitte beachten Sie auch folgende Vorteile die Sie jetzt beim Erwerb einer Immobilie unter bestimmten Umständen nutzen können:**

### **Gebührenbefreiung:**

*keine 1,1% Grundbucheintragungsgebühr\**

*keine 1,2% Pfandrechtseintragungsgebühr\**

*\*bis zu einer Höhe von max. EUR 500.000,- des Kaufpreises. Gültig für Eigennutzer, welche die Immobilie erwerben um dort ihren Hauptwohnsitz für mind. 5 Jahre zu begründen.*

### **Jungfamiendarlehen:**

*Aktuell bietet das Land Steiermark ein Jungfamiendarlehen bis zu max. EUR 10.000,- Nähere Informationen dazu finden Sie auf der Website des Landes Steiermark unter der Rubrik Wohnbau - Förderungen!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap