

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Andritz



**Objektnummer: 7772/1194**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8045 Graz                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1966                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,13 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,04                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 179.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 153,74 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 19,03 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Payer**

Immventure Real Estate GmbH  
Wastiangasse  
8010 Graz











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnung** mit einem **5,39 m<sup>2</sup> großen Balkon** im **4. Obergeschoss** eines ruhigen Wohnhauses ohne Lift. Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und eignet sich ideal für **junge Familien oder Paare**.

Die Raumaufteilung gliedert sich in ein **geräumiges Wohnzimmer**, zwei **separate Schlafzimmer**, eine **große Küche**, ein **helles Badezimmer**, ein **separates WC** sowie **zwei praktische Abstellkammern**.

Aktuell wird die Wohnung mittels einer Elektroheizung beheizt, es gibt auch die Möglichkeit auf Fernwärme umzustellen.

Die Wohnung befindet sich in der **Grazer Straße** in einem gepflegten Wohngebäude. In nur wenigen Gehminuten erreicht man den **Andritzer Hauptplatz** mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs**. Die **Straßenbahnhaltestelle ist nur eine Gehminute entfernt**, und auch eine **Busanbindung** ist bequem fußläufig erreichbar. Direkt vor dem Haus stehen zudem **Parkplätze für die Hausbewohner** zur Verfügung.

**Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck** bei einer Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

---

Gebührenbefreiung:

Keine 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr\*

Keine 1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr\*

\*Diese Befreiungen gelten für bis zu € 500.000,- des Kaufpreises. Dies ist Teil des Unterstützungspakets der Regierung für Eigennutzer, die die Immobilie käuflich erwerben und sie für mindestens 5 Jahre als Hauptwohnsitz anmelden.

Jungfamiliendarlehen:

Ab dem 01.09.2024 besteht die Möglichkeit, ein Jungfamiliendarlehen von bis zu € 10.000,- vom Land Steiermark zu erhalten. Weitere Informationen dazu erhalten Sie bei Ihrer Hausbank oder auf der Webseite des Landes Steiermark unter dem Bereich „Wohnbau – Förderungen“.

**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://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap