

## Graz-Seiersberg/Exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung in absoluter Grünruhelage



**Objektnummer: 961/35729**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8055 Seiersberg                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2001                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                      |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 118,22 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                              |
| <b>Keller:</b>                       | 14,88 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,15                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 498.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 415,25 €                       |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 116,82 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

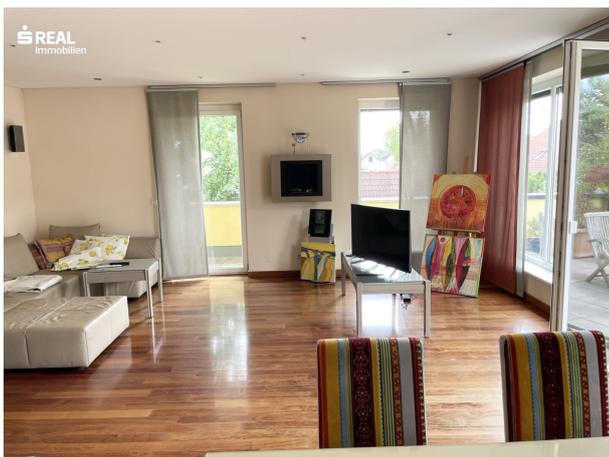
17.928,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Renate Müller**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4

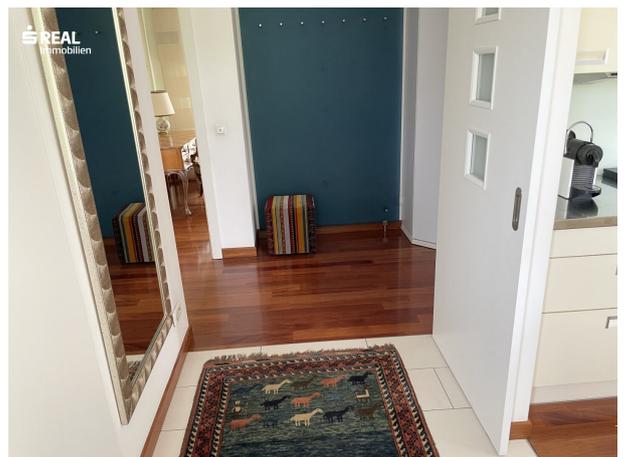




















## Objektbeschreibung

Dieses 3-Familienwohnhaus wurde im Jahr 2001 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einer absolut ruhigen Seitengasse, eingebettet in die herrliche Grünlandschaft der umliegenden Einfamilienhäuser.

Das Gebäude besteht aus 2 Wohneinheiten im Erdgeschoss und der betreffenden 4-Zimmer-Wohnung, die sich über das gesamte 1. und letzte Obergeschoss erstreckt.

Alle Fenster haben Doppelverglasung inklusive Außenjalousien.

Die Wohnung hat eine **Nutzfläche von 118,22 m<sup>2</sup> und ist nach Südwesten ausgerichtet.**

**Sie besticht durch Ihre zeitlose Ausstattung auf hohem Niveau und dem perfekt durchdachten Raumkonzept.**

Die Böden in der gesamten Wohnung sind mit einem **hochwertigen Parkett** aus Tropenholz verlegt,

**Bad und WC** sind geschmackvoll **verfliest.**

Eine **Tischlerküche mit allen E-Geräten** ist vorhanden und im Kaufpreis inkludiert. Badezimmer und WC sind modernst ausgestattet und ebenfalls im Kaufpreis inkludiert.

Diverse Schrankverbauten in Tischlerqualität verbleiben ebenfalls ohne Ablöse in der Wohnung.

Auch die sonstigen noch vorhandenen Möbel können auf Wunsch gerne ablösefrei in der Wohnung bleiben.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch **weitere Highlights:**

- **alle Zimmer getrennt begehbar mit Zugang auf die Terrasse**
- **Terrasse um die gesamte Wohnung mit einer Fläche von 89,67m<sup>2</sup> u. Bewässerungsanlage**
- **elektrische Markise auf der Westseite**
- **dekorativer Kamin für Flüssigbrennstoff**
- **Bad mit Wanne, Dusche und Fenster, WC separat mit Waschtisch, Dusche u. Fenster**

- großer Kellerraum mit 14,88 m<sup>2</sup>

*Zur Wohnung gehören 2 Carports mit je 13,75 m<sup>2</sup> zum Preis von jeweils € 13.000,-.*

*Zusätzlich besteht die Nutzungsmöglichkeit eines weiteren, nicht überdachten, KFZ-Stellplatzes.*

*Die Wohnung wird nur inklusive der beiden Carports verkauft.*

*Der Gesamtkaufpreis inkl. Carports beträgt somit € 524.000,-.*

Die **Beheizung** erfolgt mit Fernwärme, es gibt **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung.

**Telefon- u. Kabel-TV-Anschluss** sind vorhanden, weiters Anschlüsse für die Musikanlage.

**Sämtliche Infrastruktureinrichtungen** (Lebensmittelgeschäfte, Shopping City Seiersberg, Verbindung öffentl. Verkehrsmittel, etc.) befinden sich **in nächster Nähe**.

*Ein Sanierungsdarlehen mit einem Restbetrag von € 7.913,92 ist zu übernehmen,*

*Restlaufzeit bis 31.12.31, mtl. Rate € 116,82 (in den Betriebskosten enthalten).*

Stand **Rep. Rücklage** per 31.12.24: € 13.620,-.

Dem **sofortigen Bezug** der Wohnung steht nichts im Wege.

HWB 89 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE 1,15

Kaufpreis € 498.000,-

Betriebskosten: € 532,07 inkl. Rep.Rücklage, Heizung und Sanierungsdarlehen

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MWSt

**Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.