

## Ruhige Erdgeschosswohnung mit großem Garten!



**Objektnummer: 6762/265**

**Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	329.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,71 €
<b>USt.:</b>	20,11 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Axel Pernitsch

ASB Immobilien GmbH  
Neufeldweg 66  
8010 Graz

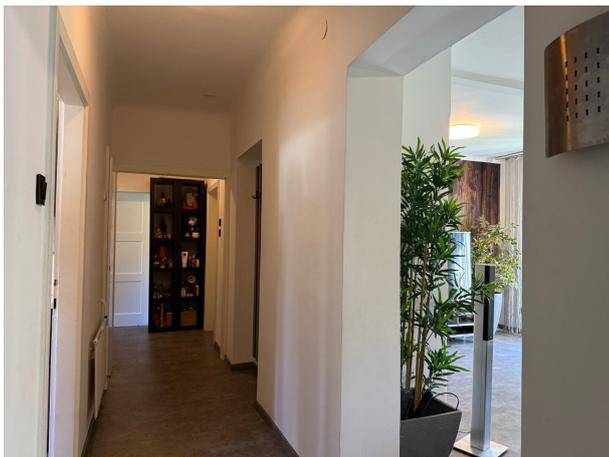
H +436648104420

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













## Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung mit ca. 80qm Wohnfläche befindet sich im EG eines Massivhauses von ca.1945.

Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche mit Speis, zwei Schlafzimmern, einem Tageslichtbad mit Wannendusche, einem extra WC und einem großzügigen Wohnzimmer (könnte wieder in zwei Räume rückgebaut werden!). Zusätzlich gibt es vom Wohnzimmer aus einen direkten Zugang zu einem ca. 84qm großen exklusiv genutzten, eingezäunten Garten. Die Küche ist mit neuwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Bad. Die Böden sind mit modernem Vinyl, und Fliesen belegt. Die Fenster bestehen aus Kunststoff, sind 2fach verglast, und werden mit Balken beschattet. Die Heizung wird zentral mit Gas gespeist. Die moderne Gastherme ist nur wenige Jahre alt. Zusätzlich sind hier zwei getrennte Kellerabteile der Wohnung zugeteilt.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Auch das Gebäude und die Außenanlagen sind dem Alter entsprechend als gepflegt zu bezeichnen.

Ein Parkplatz unmittelbar vor dem Haus wird vom Eigentümer der Wohnung exklusiv genutzt. Zusätzlich gibt es zonenfreie Parkmöglichkeiten rund um die Wohnanlage die in einer Wohnstraße liegt.

**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% Pfandrechteintragungsgebühr\**

*\*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!*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap