

## **Moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung BJ 2012 mit 24 m² Terrasse und TG**



**Objektnummer: 961/35865**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini
Baujahr:	2012
Nutzfläche:	51,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	127,74 €
USt.:	12,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aida Dzaferovic**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26408  
H +43 664 8184131



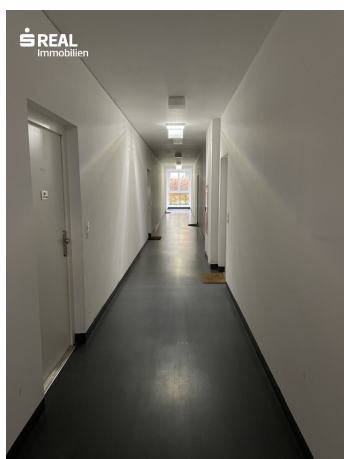


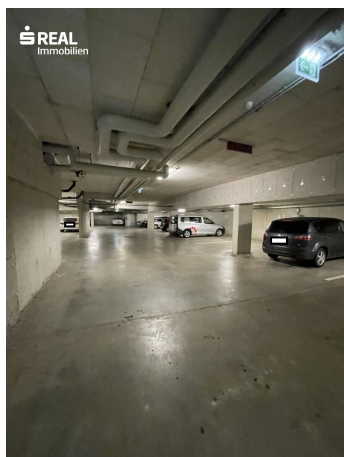
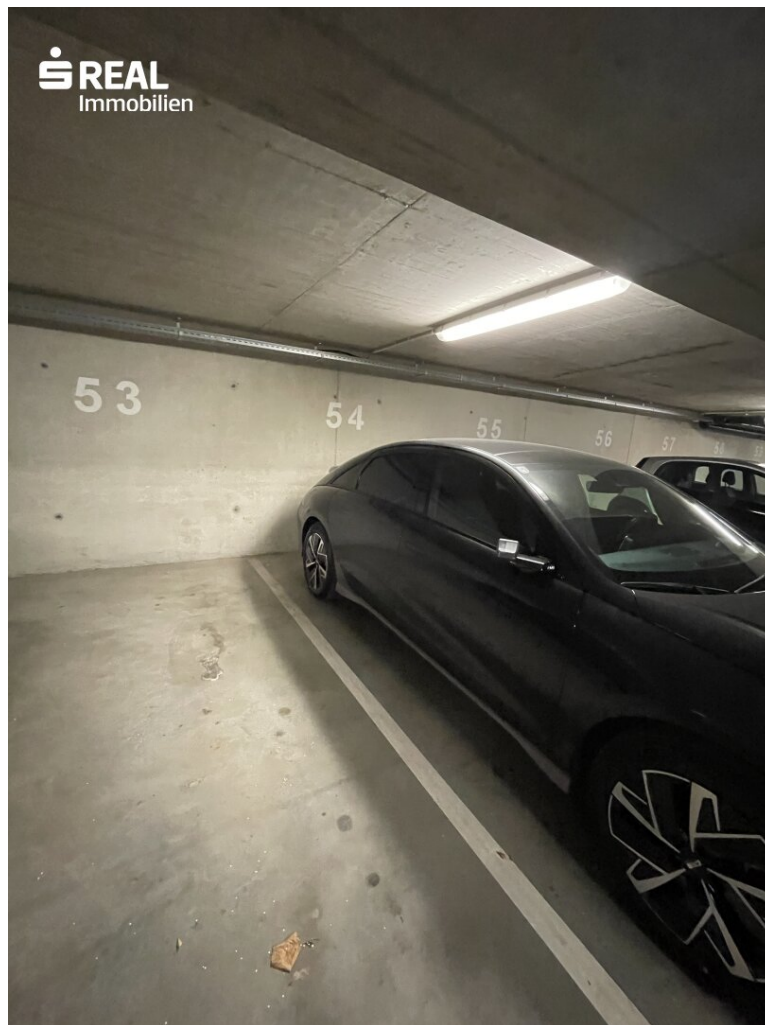




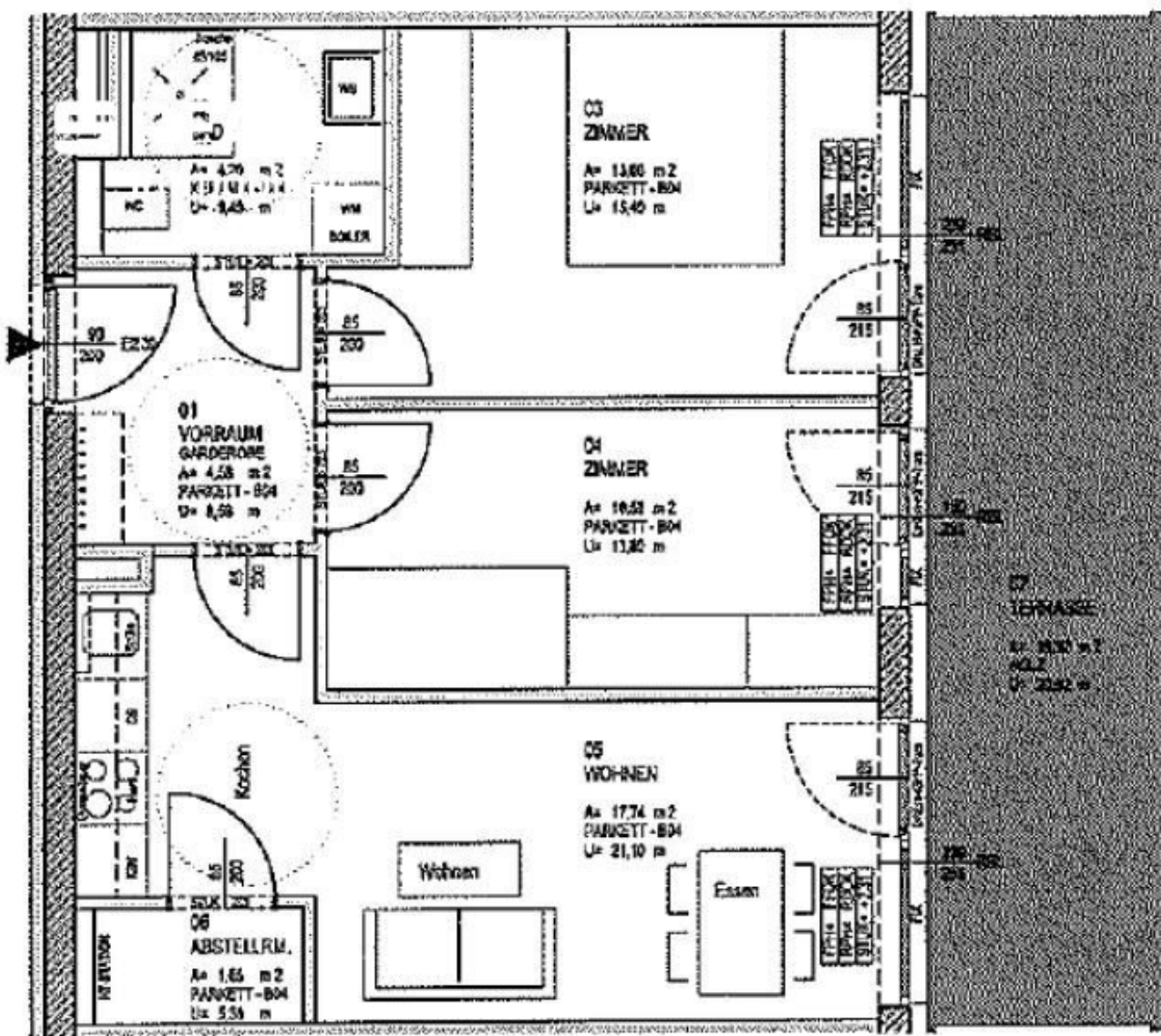














## Objektbeschreibung

### Investmentchance:

#### **Befristet vermietet - Moderne Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse**

Auf ca. 51,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche präsentiert sich diese Wohnung als stilvolles und zugleich praktisches Zuhause – ergänzt durch eine überdachte Terrasse mit rund 24 m<sup>2</sup>, die den Wohnraum harmonisch erweitert und zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung ist dank ihrer bodentiefen Fenster außergewöhnlich lichtdurchflutet. Aus jedem Raum besteht direkter Zugang zur großzügigen Terrasse, was den Wohnkomfort zusätzlich steigert und eine ideale Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft.

Die Raumaufteilung umfasst zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC, einen offenen Küchen-Wohn-Essbereich sowie einen praktischen Abstellraum.

Sämtliche Räume sind direkt vom Vorraum aus zugänglich und gewährleisten dadurch ein komfortables Wohngefühl mit optimaler Funktionalität.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, während die Fußbodenheizung in allen Räumen für ein gleichmäßig angenehmes Raumklima sorgt.

Ein der Wohnung zugeordneter Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil runden das Gesamtpaket ab.

Aktuell ist die Wohnung befristet bis Jänner 2028 vermietet und stellt somit ein solides Anlageobjekt mit verlässlichen Mieteinnahmen dar. Detaillierte Informationen zur Mietdauer und zu den Konditionen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

**Netto-Kaufpreis Wohnung inkl. Tiefgaragenplatz : 175.000 € (zzgl. 20% USt. 35.000 €)**

**Brutto-Kaufpreis Wohnung inkl. Tiefgaragenplatz: 210.000 €**

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

### Infrastruktur / Entfernungen



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.000m

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.