

Traumlage in Wetzelsdorf



Objektnummer: 5516/567

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,00 m ²
Nutzfläche:	293,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	627,00 m ²
Keller:	77,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 236,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Kaufpreis:	669.000,00 €
Betriebskosten:	88,50 €
Infos zu Preis:	

BK ca. p.m. EUR 88,50 (Grundst., Müll, Kanal, Wasser), Heizung (aktuell ca 2.000Liter Öl p.a.)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

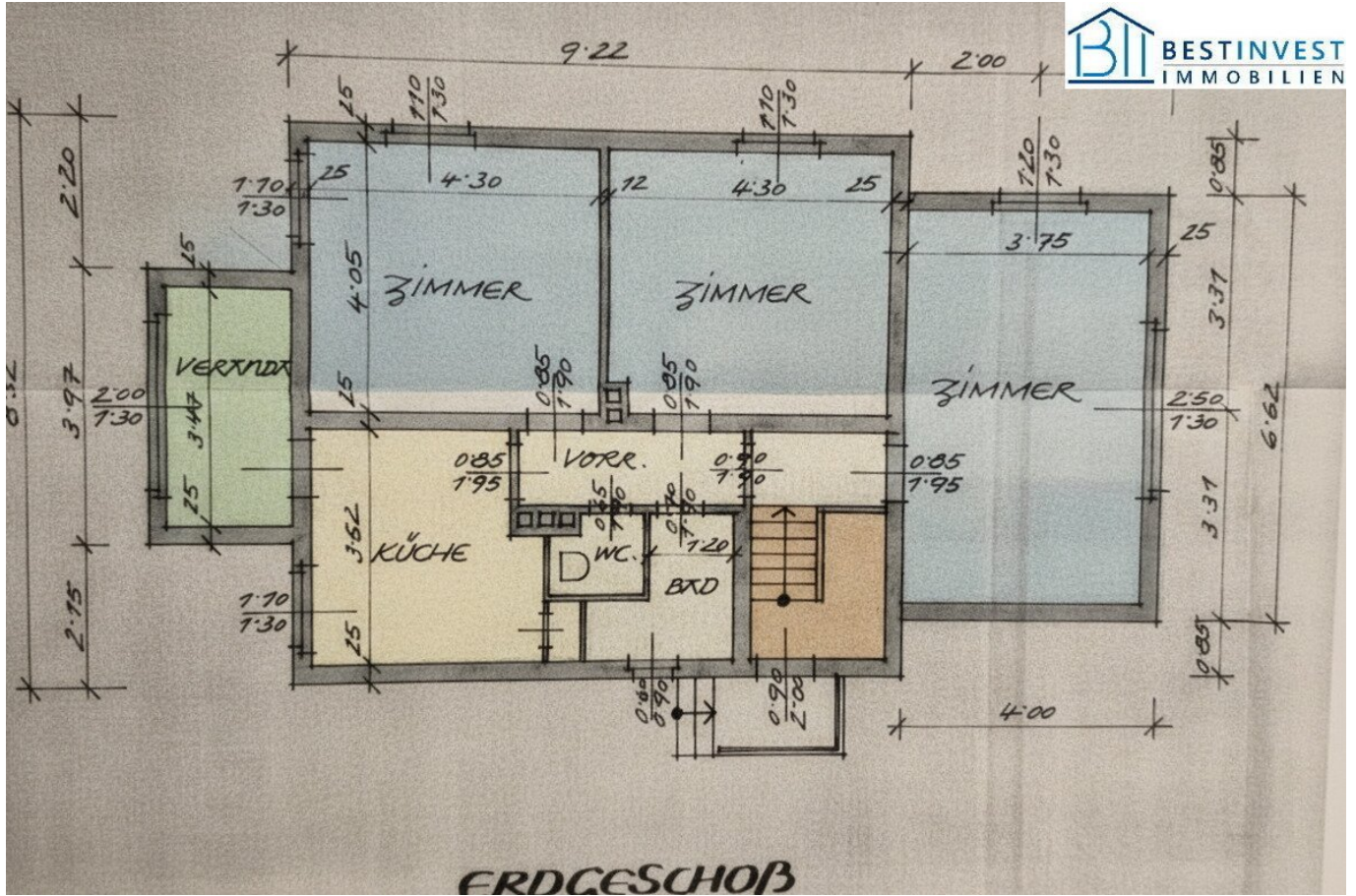


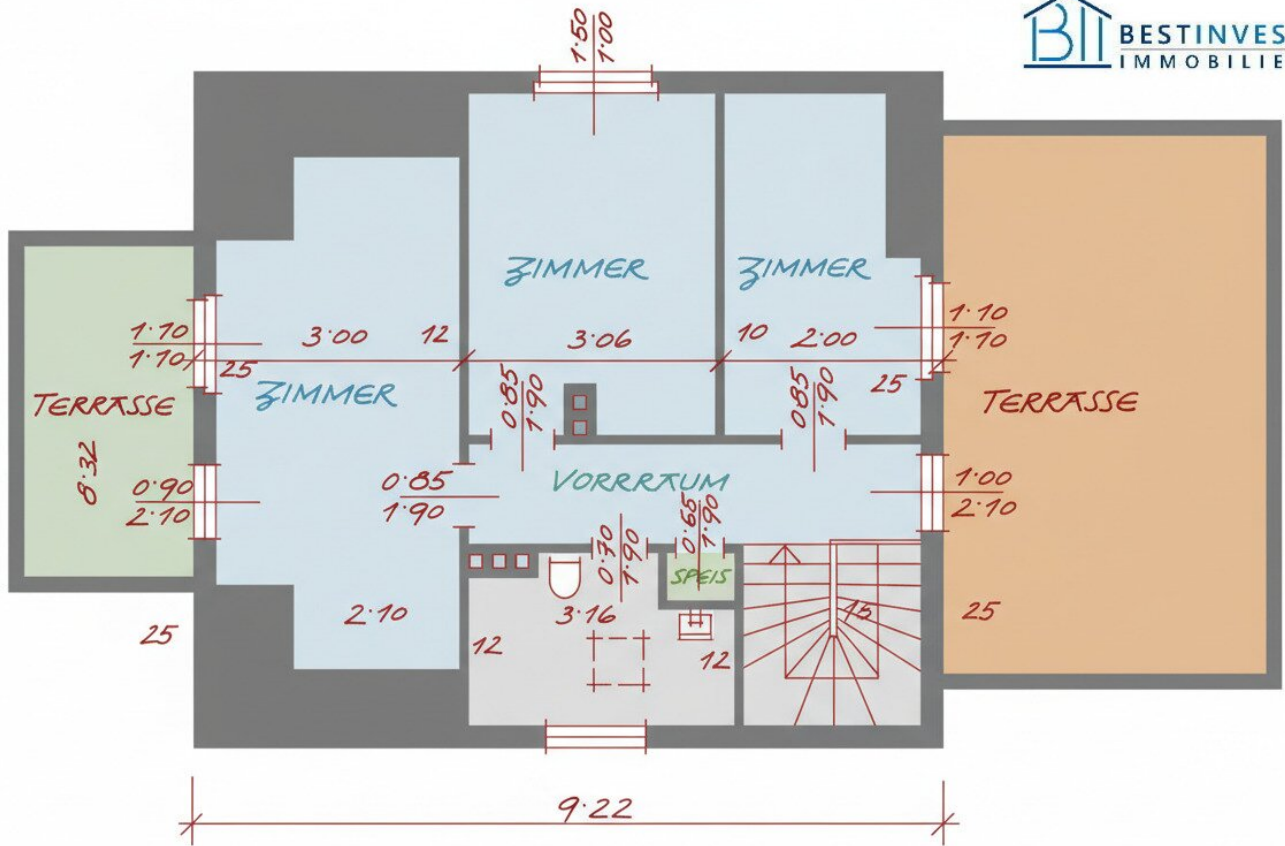












DACHGESCHOß



realfinanz
Immobilienfinanzierung



**bis zu
40 Jahre
Laufzeit**

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Vorstadtvilla mit herrlichem Garten | 8052 Graz

Obj.Nr.: 5516/567

Grundfläche: 762 m²

Wohnfläche: 137 m²

Nutzfläche: 293 m²

Gartenfläche: 231 m²

Terrasse: 30 m²

Keller: 104 m²

5,4 Zimmer, 3 Bäder, 3 WCs, 2 Garagenstellplätze, Baujahr 1953

MUSTERBERECHNUNG:

Kaufpreis 698.000,- | Kaufnebenkosten 69.800,-* = Gesamtprojektkosten 767.800,- | Eigenmittel 250.000,-

Finanzierung (Auszahlungsbetrag) 517.800,-



Laufzeit
35 Jahre

Zinssatz fix
10 Jahre

Mtl. Fixzinsrate ab
EUR 2.233,-

In der Rate sind alle Finanzierungsnebenkosten eingerechnet. Kondition und Rahmenbedingungen abhängig von Prüfung der Bonität, Belehnungsgrenze, Alter und Laufzeit! Gesamtbelastung EUR 937.860,-; Effektivverzinsung 3,31 % (Kosten können sich noch um die Pfandrechtsgebühren reduzieren) *die Eintragungsgebühr von 1,1 % kann eventuell entfallen



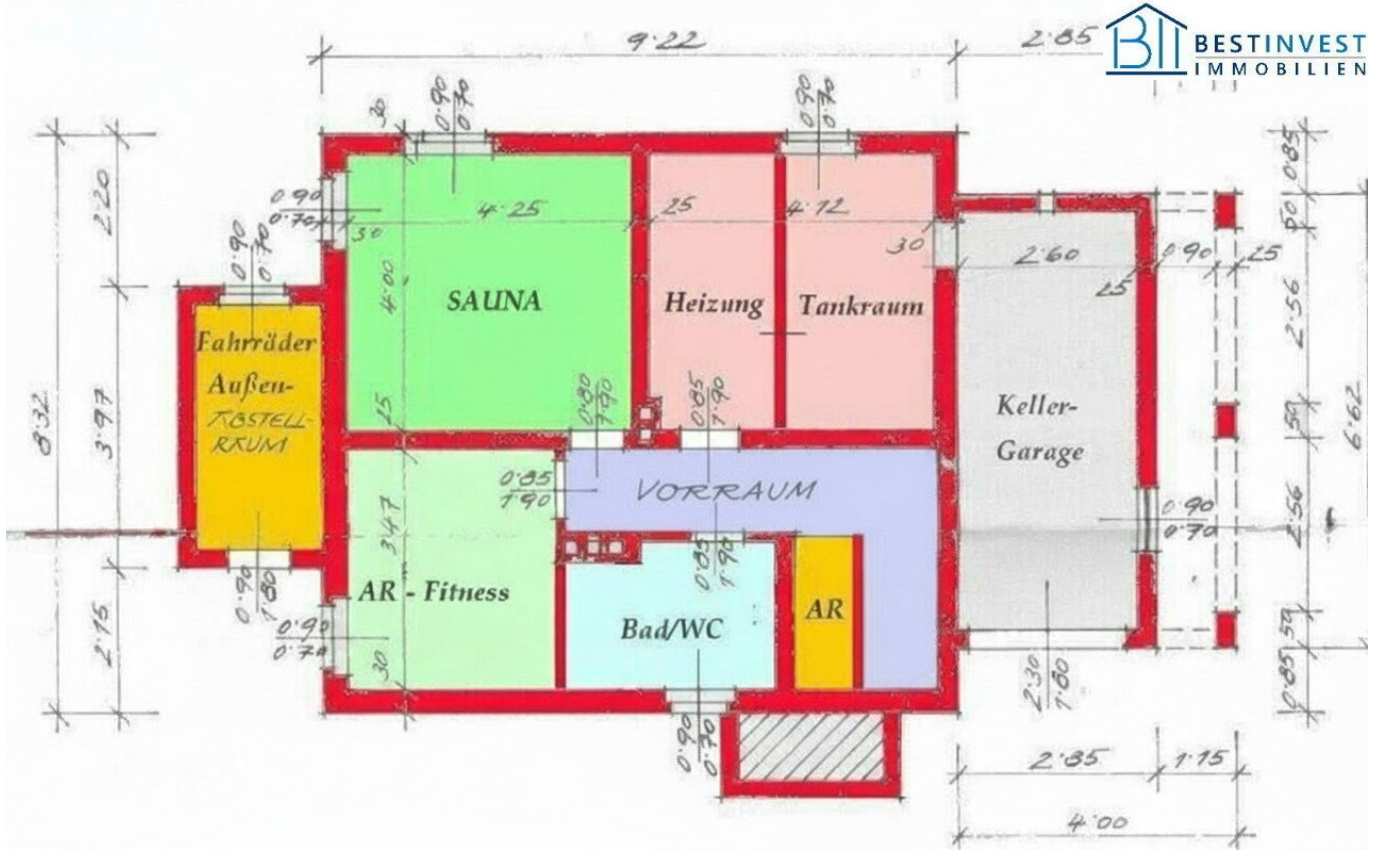
realfinanz
Immobilienfinanzierung

Wolfgang Fesl
Teamleiter
Wohnwertspezialist
Büro Musterhauspark
Weblinger Gürtel 33
8054 Graz



Mobil +43 (0)676 911 69 79
wolfgang.fesl@realfinanz.at





Objektbeschreibung

Ihre Träume werden wahr - wer eine schöne Villa in sehr guter und ruhiger Lage sucht, ist hier richtig!

Diese wunderbare, einzigartige Immobilie ist für Familien ideal - auch als 2-Familienhaus bestens geeignet. Absolut ruhig gelegen.

Preis ist Verhandlungsbasis!

Erdgeschoss mit Netto-Fläche von 85m²: 3 Zimmer plus Küche

- ein sehr großes Wohnzimmer mit Blick in den Garten, Kamin für kuschelige Stunden
- Küche, voll ausgestattet mit Wintergarten nach Osten
- 2 Schlafzimmer getrennt von einander
- neuwertiges Badezimmer mit Dusche und WC, Fenster

Obergeschoss mit Netto-Fläche von 52m², 2 Zimmer plus Küche, 2 Terrassen:

- schöne Holzstiege
- riesige Westterrasse und zweite Ostterrasse
- 2 Schlafzimmer, Küche mit Essplatz (könnte das 3. Schlafzimmer werden)
- Bad mit Dusche und WC, Fenster

Wohnkeller (2m Raumhöhe, Fenster) mit Netto-Fläche von 77m²- über Innen und Außenstiege erreichbar

- 1 großes Zimmer mit neuer Glas-Sauna mit Infrarot, Infrarotpanel zum Heizen, Fenster
- 1 kleines Zimmer mit Holzofen, Fenster
- neuwertiges Bad mit Dusche und WC, Fenster, Fußbodenheizung
- Technikraum mit Ölheizung und Tankraum (laufend gewartet), ca. 2.000 Liter pro Jahr

- Nebenräume, Ausgang zur Garage

Der große wunderbare 627m² große Garten ist traumhaft angelegt, mit Baumbestand vielen Blumen und sogar Palmen, eine sehr schöne Außenterrasse mit Grillplatz, Pavillon - hier kann sich jede Familie sehr wohl fühlen und die tollen Sommertage genießen.

Die hier gezeigten Räume sind großteils mit KI leer geräumt. Ablöse für etwaige Möbel, Sauna, Mähroboter, Alarmanlage nach Vereinbarung.

Die Garage, das Carport plus mehrere Stellflächen für PKW machen das Grundstück zusätzlich attraktiv. Das Haus wurde laufend saniert, außen wie innen liebevoll gestaltet und sehr gepflegt instand gehalten. Kofferpacken und einziehen!

Beste Infrastruktur mit Straßenbahn 7, Busse 33, 65, 62, 711, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig, Schulen und Kindergärten.

Melden Sie sich noch heute und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin. Die Bewohner des Hauses wollen keinesfalls in ihrer Privatsphäre gestört werden, deshalb darf nur mit vorgemerkten Terminen vor Ort besichtigt werden. Bitte das zu respektieren.

Weitere Angebote sowie Bilder und Videos zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr bis 30.6.2026 Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. € 500.000,- pro Person. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)

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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap