

URLAUBS-FEELING -Wohnen im Zentrum



Raum mit KI-gestaltet

Objektnummer: 5516/603

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1840
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,92 m ²
Nutzfläche:	130,17 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	245,63 €
Heizkosten:	58,33 €
USt.:	36,23 €
Infos zu Preis:	

Ein Tiefgaragenplatz ist im Nebenhaus anmietbar.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

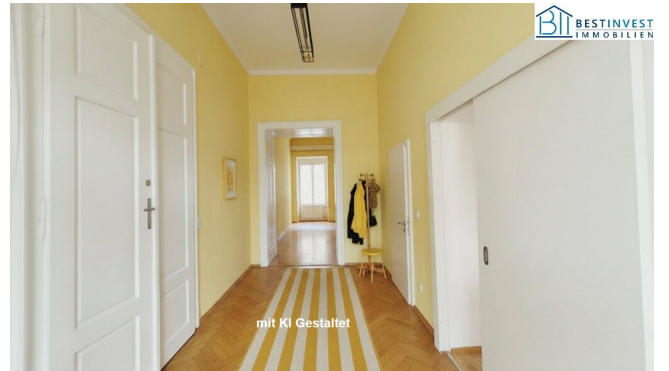
Ihr Ansprechpartner



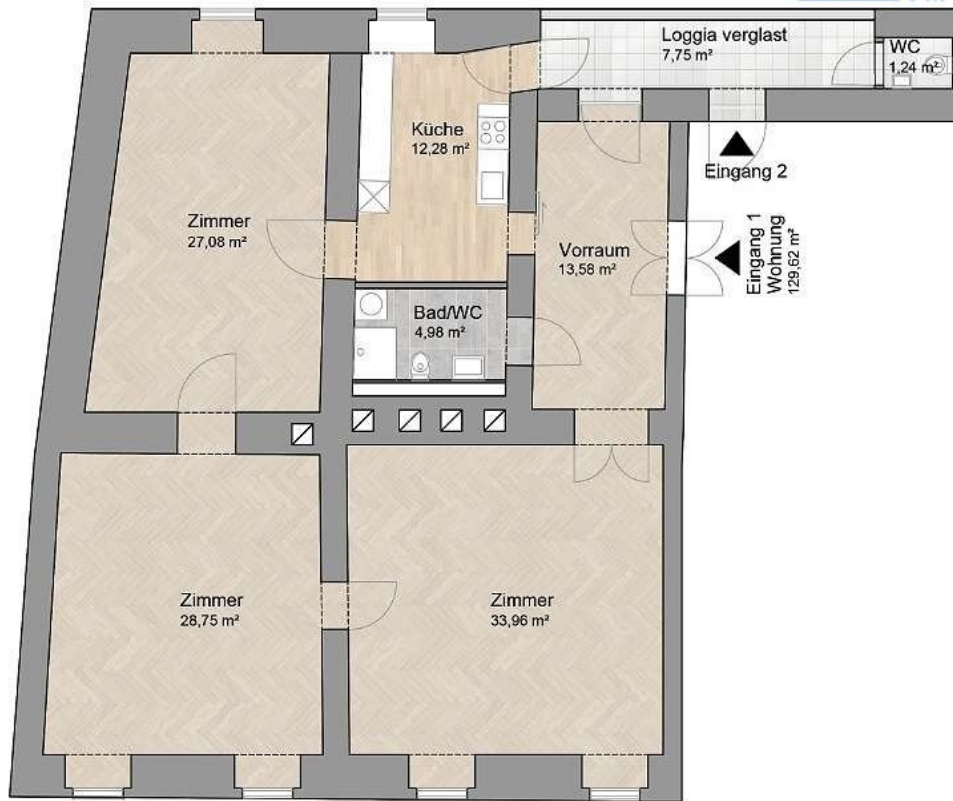








mit KI Gestaltet



Grundriss Wohnung, 1:100





realfinanz
Immobilienfinanzierung



KI-eingerichtet

**bis zu
40 Jahre
Laufzeit**

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Mediterranes Wohnen im Zentrum | 8010 Graz

Obj.Nr.: 5516/603

Wohnfläche: 126,92 m²

Nutzfläche: 130,17 m²

Loggia: 8,82 m²

Keller: 6 m²

3,5 Zimmer, 1 Bad, 2 WCs, Fernwärme, Baujahr 1840, letzte Sanierung 2020

MUSTERBERECHNUNG:

Kaufpreis 459.000,- | Kaufnebenkosten 45.900,-* = Gesamtprojektkosten 370.700,- | Eigenmittel 120.000,-

Finanzierung (Auszahlungsbetrag) 384.900,-



Laufzeit
35 Jahre

Zinssatz fix
10 Jahre

Mtl. Fixzinsrate ab
EUR 1.663,-

In der Rate sind alle Finanzierungsnebenkosten eingerechnet. Kondition und Rahmenbedingungen abhängig von Prüfung der Bonität, Belehnungsgrenze, Alter und Laufzeit! Gesamtbelastung EUR 698.460,-; Effektivverzinsung 3,75 % (Kosten können sich noch um die Pfandrechtsgebühren reduzieren)



Grundriss Wohnung, 1:100



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

Sie suchen eine **Edle Stadtwohnung mit Altbauflair** oder ein **Büro/ Ordination**, dann sind Sie hier richtig. Dieses **schöne Schmuckstück** liegt im **schönen Altstadtzentrum von Graz**. **Ein gemütliches Cafe- Restaurant befinden sich praktischer weise im Haus**. Die **hohen Räume**, die **Doppelflügeltüren** und das **edle Holzparkett** bereiten ein sehr **stilvolles Ambiente**. Die Ost-Westausrichtung sorgt für **herrliches Licht** und angenehme Atmosphäre den ganzen Tag über. Die **ca.130m² Nutzfläche** verteilen sich auf eine Diele, **3 große Zimmer**, einer **neuen Küche**, einem hellen **neuen Badezimmer**, **2 WC`s** eine helle **neu verglaste Loggia** mit **west Ausrichtung** und Blick in den **begrünten Innenhof**.

Besonderheiten:

- 121m² Wohnfläche (plus nachträglich verbauter Loggia)
- 3 Zimmer mit edlem Fischgräte-Parkett
- eine verglaste Loggia mit E- Außen Raffstore
- Neue Küche mit neuem Holzboden
- Bad mit Dusche und WC, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- Hohe Decken und schöne große Räume
- extra WC
- zwei separate Eingänge (Büro/Wohnen)
- Kelleranteil

Die Wohnung wird leer übergeben Beispiele mit KI eingerichtet.

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.

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 <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap