

## **Wohnen im Dachgeschoss! Mit z.T. besonderen Raumhöhen, Nähe Mur und Augarten**



**SL**  
IMMOBILIEN  
AGENTUR

Ausblick

**Objektnummer: 6379/139**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	49,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 204,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,54
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,40 €
<b>USt.:</b>	15,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

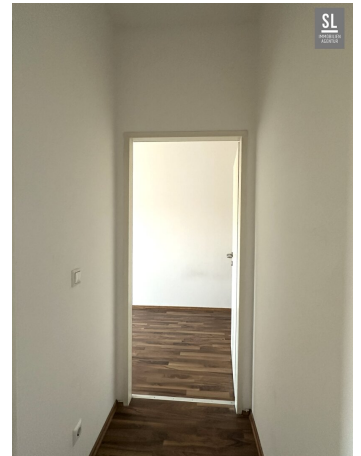


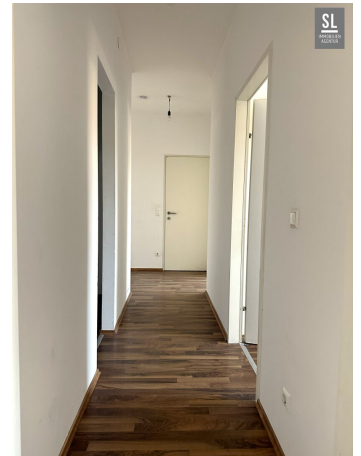
### Susanne Lehner

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner  
Kocheregg 29  
8081 Sankt Marein bei Graz







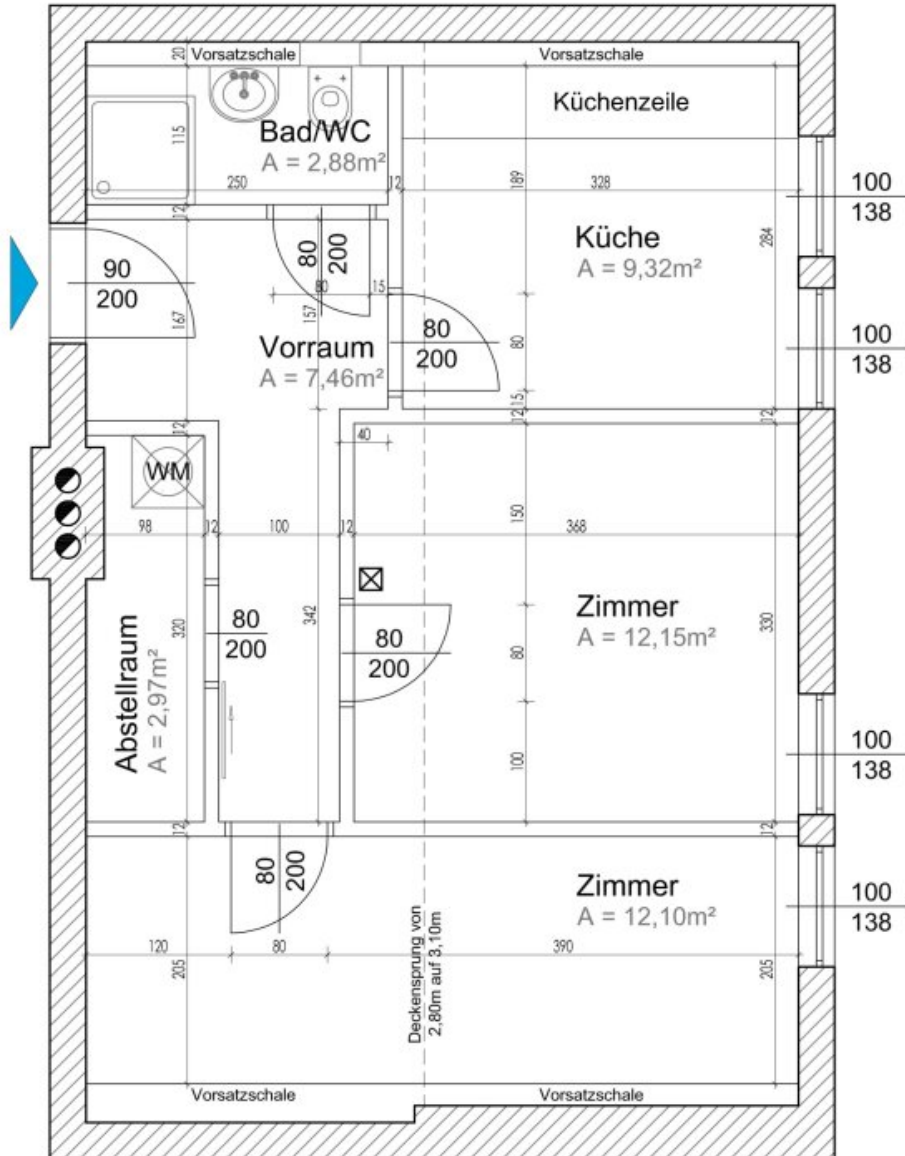






Top	Ge- schoß		Fl.m2	Faktor		NW	Mindest- anteil %	Mindest- § 2 Abs. 9 WEG
W 21		Wohnung						
	DG	Vorraum	6,96					
	DG	WC/Dusche	3,20					
	DG	Abstellraum	1,62					
	DG	Küche	12,22					
	DG	Zimmer	14,80					
	DG	Zimmer	11,08					
				49,88	0,950	47,39		
			NIL iSd § 2 (7) WEG:	49,88		47,39	47	
	[KG]	Zubehör iSd. § 2 Abs. 3 WEG 2002: Kellerabteil <i>(befindet sich im Haus Rankeng. 4a)</i>	4,27	0,1.50	1			
						1	1	
		Regelnutzwert:			1,000			
		Ab- u, Zuschläge i. %:						
		Lage im DG ohne Lift			5,00			
		Faktor:			0,950			
<b>Wohnung</b>			<b>Top W 21</b>			<b>48</b>	<b>6,11</b>	<b>48 / 786</b>

Top 21, Plan zur Orientierung,  
richtige Raumgrößen s. Auszug aus Nutzwertgutachten.



Abweichung von bis zu 3%  
beim Ausbau möglich.

Rankengasse 4  
Top 21 / DG  
M 1 50

## Objektbeschreibung

**Auch interessant für Anleger! In dieser Zwei-Zimmerwohnung - vielleicht in Ihren ersten eigenen Vier Wänden - können Sie es sich gemütlich machen. Das Reizvolle ist, dass niemand über Ihnen lebt, der Sie stören könnte.**

Im Vorraum können Sie die Garderobe unterbringen. Wenn Sie geradeaus weitergehen, gelangen Sie in eine helle, mit einer Küchenzeile ausgestattete Wohnküche, in der Sie auch noch genügend Platz für einen Esstisch haben. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC und ein Abstellraum mit Boiler und Waschmaschinenanschluss sind getrennt voneinander erreichbar. Sie runden das ca. 50m<sup>2</sup> Wohnangebot ab.

Die Wohnung befindet sich im dritten Stock ohne Lift. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 4m<sup>2</sup>.

***Ein Videorundgang vermittelt Ihnen einen ersten Eindruck - durch Doppelklick auf das Video verkleinert sich die Ansicht.***

**Wie kommen Sie zum ausführlichen Exposé mit Adresse und weiteren Informationen?**

! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) **unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer und Email-Adresse** bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen !

**Danach können Sie das Exposé mit der Adressenangabe, weiteren Fotos und Informationen herunterladen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.**

**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 vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap