ATTRAKTIVE GARTENWOHNUNG IN RUHELAGE! Urbanes Wohnen mit privatem Garten in Graz-St.Peter!



Objektnummer: 1757/691

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 55,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	140,60 €
USt.:	14,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gertrud Sablatnig MBA

Immobilien Sablatnig
Lindengasse


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.








Immobilien.Sablatnig.




Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

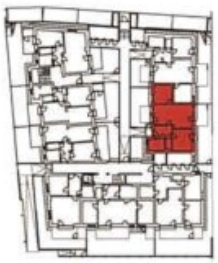

Immobilien.Sablatnig.



TOP 2 / EG

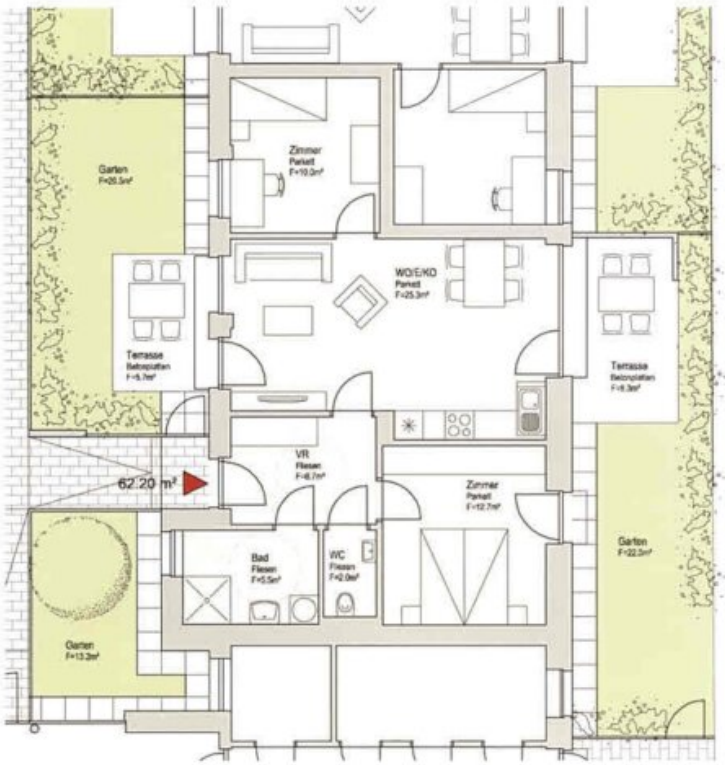
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNUNG	02
VR	6.70 m²
WO/E/KO	25.30 m²
Zimmer	10.00 m²
Zimmer	12.70 m²
WC	2.00 m²
Bad	5.50 m²
02 Gesamt:	62.20 m²
Terrasse	14.00 m²
Garten	55.70 m²
AR 02	2.80 m²





ANSICHT SÜD-OST



Objektbeschreibung

Die Wohnung vereint **urbanes Wohnen mit der Ruhe im Grünen** und befindet sich in einer **kleinen, gepflegten Wohnanlage** in angenehmer **Ruhelage** in Graz/St.Peter. Besonders hervorzuheben ist die **ruhige Lage** der Wohnung sowie ihre Situierung in einem **eingeschossigen Gebäude**.

Diese **attraktive Gartenwohnung** ist eine **geförderte Wohnung mit bestehendem Landesdarlehen**, welches im Zuge des Kaufes **übernommen werden kann und somit einen finanziellen Vorteil bietet**.

Die Wohnung ist **barrierefrei zugänglich** und verfügt über einen **hübschen, nicht einsehbaren Garten**, der eine private Rückzugsoase zum Entspannen und Genießen bietet.

Schon beim Betreten der Wohnung entsteht ein **besonders angenehmes Wohngefühl**. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine **helle, freundliche Wohnatmosphäre**. Die **durchdachte Raumplanung** ermöglicht aus nahezu jedem Raum einen schönen Blick ins Freie.

Herzstück der Wohnung ist der **großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich** mit seinen vielen Fensterflächen. Hier entsteht eine **stilvolle und zugleich gemütliche Wohnzimmeratmosphäre**, die zu entspannten Stunden einlädt. Die **Küche ist elegant und stilvoll in den Wohnraum integriert** und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Von hier aus gelangt man direkt auf **beide Gartenflächen**, die viel Privatsphäre bieten und zum Verweilen im Freien einladen.

Ein weiteres Zimmer wird derzeit als **Büro bzw. Hobbyraum** genutzt und eignet sich ebenso ideal als **Kinderzimmer**.

Über den Vorraum erreicht man zudem das **helle Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Garten**, das **geräumige Badezimmer mit Fenster** sowie eine **separate Toilette**. Besonders angenehm ist, dass die Wohnung über **Gartenflächen auf beiden Seiten der Wohnräume** verfügt und somit ein besonders offenes und naturnahes Wohngefühl entsteht.

Zusätzlich steht ein **praktischer Kellerersatzraum auf derselben Ebene** zur Verfügung.

Ein **Carport-Abstellplatz steht zu einem Kaufpreis von € 20.000,- zur Verfügung.**

Highlights der Wohnung:

- Ruhige Wohnlage in kleiner, gepflegter Wohnanlage mit nur 19 Einheiten

- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Elegante, stilvoll in den Wohnraum integrierte Küche
- Große Glasfronten für besonders helle und freundliche Wohnräume
- Zwei Gartenflächen mit viel Privatsphäre
- Nicht einsehbarer Garten als private Rückzugsoase
- Überdachte Terrasse mit Glasüberdachung – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Elektrische Jalousien für zusätzlichen Komfort
- Entkalkungsanlage im Haus
- Elektrisches Zufahrtstor zur Wohnanlage
- Helles Badezimmer mit Fenster und separate Toilette
- hochwertige Fenster und Türen von Katzbeck
- Überdachter Fahrradabstellplatz
- Hauseigener Kinderspielplatz
- Paket Kasten von der Post im Haus

- Praktischer Kellerersatzraum auf derselben Ebene
- Carport-Abstellplatz um € 20.000,- verfügbar
- Möglichkeit der Übernahme des Landesdarlehen

Daten & Kosten

- Derzeit vermietet bis: 30.11.2027
- Reparaturrücklage Wohnung: € 39,33
- Reparaturrücklage Carport: € 2,85
- Betriebskosten Wohnung: € 131,10 zzgl. 10 % USt
- Betriebskosten Carport: € 9,50 zzgl. 20 % USt
- Sanierungsdarlehen: € 373,20

Kaufpreis: € 339.000,- und Übernahme des bestehenden Landesdarlehens zzgl. Carport-Abstellplatz € 20.000,-

Übernahme des bestehenden Landesdarlehens

- Bestehendes Landesdarlehen: ca. **€ 42.000**
- Davon **50 % Zuschuss** (Sanierungsdarlehen, landesseitig)
- Effektiv rückzahlbarer Anteil: ca. **€ 21.000**

- Zuschussanteil (nicht rückzahlbar): ca. **€ 21.000**

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich und stehen für weitere Informationen oder eine Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: +43/664 88 14 04 85

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw.

detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap