

WESIAK
Hausverwaltung und
Immobilienvermittlung

Anlegerwohnung zu verkaufen

Warnhauserstraße 36, 8073 Feldkirchen bei Graz



DAS OBJEKT

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin
Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von Mo-Fr von 8.00 Uhr
bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

Warnhauserstraße 36

8073 Feldkirchen bei Graz

Die familienfreundliche Wohnanlage mit großzügiger Parkanlage besteht aus drei teils historischen, erst kürzlich sanierten Wohnhäusern und überzeugt durch Althausatmosphäre und großzügige Parkanlage. Auf die einzelnen Wohnhäuser teilen sich zwischen 10 und 19 Wohnungen über drei bis vier Geschosse auf - die Wohnungsgrößen variieren hierbei zwischen 50 m² und 90 m². Die Wohneinheiten bieten gemütliche Balkone oder Gärten mit Terrassen für das perfekte Wohlfühlambiente. Die Wohnungen haben eine exklusive Ausstattung (nagelneue Holzböden und Lichtschalter/Steckdosen, hochwertige Sanitärausstattung, Verdunkelungsmöglichkeiten in nahezu allen Schlaf- und Wohnräumen). Ein Telekabel-Anschluss sowie A1 sind in den Wohnungen installiert. Weiters verfügt auch jede Wohnung über ein Kellerabteil und einen Parkplatz (Die Kosten für den Parkplatz betragen Euro 7.500,00 und sind in den jeweiligen Verkaufspreisen nicht inkludiert.

MEHR

Das Objekt *im Blick*



LAGE

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere
Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von
Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

Die Lage

Feldkirchen bei Graz ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Für Sportbegeisterte befindet sich der Murradweg R2 und die Murauen in fußläufiger Entfernung. Die Gegend ist auch optimal für Jogger und Walker geeignet. Naheliegend befindet sich das Austüberl – ideal für Wanderer. Ein Kindergarten ist in nur 5 Fahrminuten erreichbar.

Ideal für Pendler: Gut getaktete S-Bahn nach Graz und Busse vor der Haustüre

Vorteilhafte Anbindung über den eigenen Bahnhof der Marktgemeinde (dieser liegt nur 12 Gehminuten entfernt) – zu Stoßzeiten erfolgt die Frequentierung sogar in 10 bis 15 Minuten-Takt.



ZAHLEN UND FAKTEN

Zahlen, Fakten & Extras

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss. Raumaufteilung: Vorraum, Badezimmer, WC, Abstellraum, Küche (nicht eingerichtet) mit einem Wohn-Essbereich sowie drei Zimmer. Der Balkon ist über den Koch-Wohn-Essbereich aus begehbar. Ein neuer Kinderspielplatz in einer großzügigen Grünanlage steht den kleinen Bewohnern zur Verfügung. Ein Telekabelanschluss sowie A1 ist in der Wohnung vorhanden. Ein Kellerabteil ist ebenfalls Bestandteil der Wohnung. Autoabstellplatz optional Die Wohnung ist bereits vermietet und kann nur als Anlegerwohnung gekauft werden!

Adresse:	Warnhauserstraße 36, 8073, Feldkirchen bei Graz, TOP 32
Region:	Graz-Umgebung
Fläche:	87,62 m²
Zimmer:	3
Raumaufteilung:	Abstellraum, Bad, Vorraum, WC, Wohnküche
Etage:	2.OG

Kellerabteil:	Vorhanden
Freifläche:	Balkon, (3,04 m²)
Anschlüsse:	Kabel, A1
Autoabstellplatz:	Parkplatz
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	102,9 kWh/m² im Jahr
Gesamtenergieeffizienz:	fGEE: 1,08
Betriebskosten:	€ 183,00 brutto
Reparaturrücklage:	€ 66,00
Verkaufspreis:	€ 275.000 (ohne Nebenkosten)



**Frau Michaela Schweiger
berät Sie gerne**

Telefon: +43664 54 14 047
michaela.schweiger@wesiak.com

Die Kosten für die vertraglichen Nebengebühren (Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises, sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr von 1,1 % des Kaufpreises, inkl. Errichtungskosten des Kaufvertrages werden vom Käufer getragen.



FOTOS

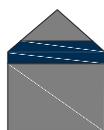
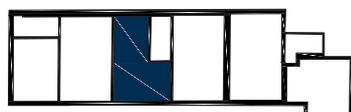
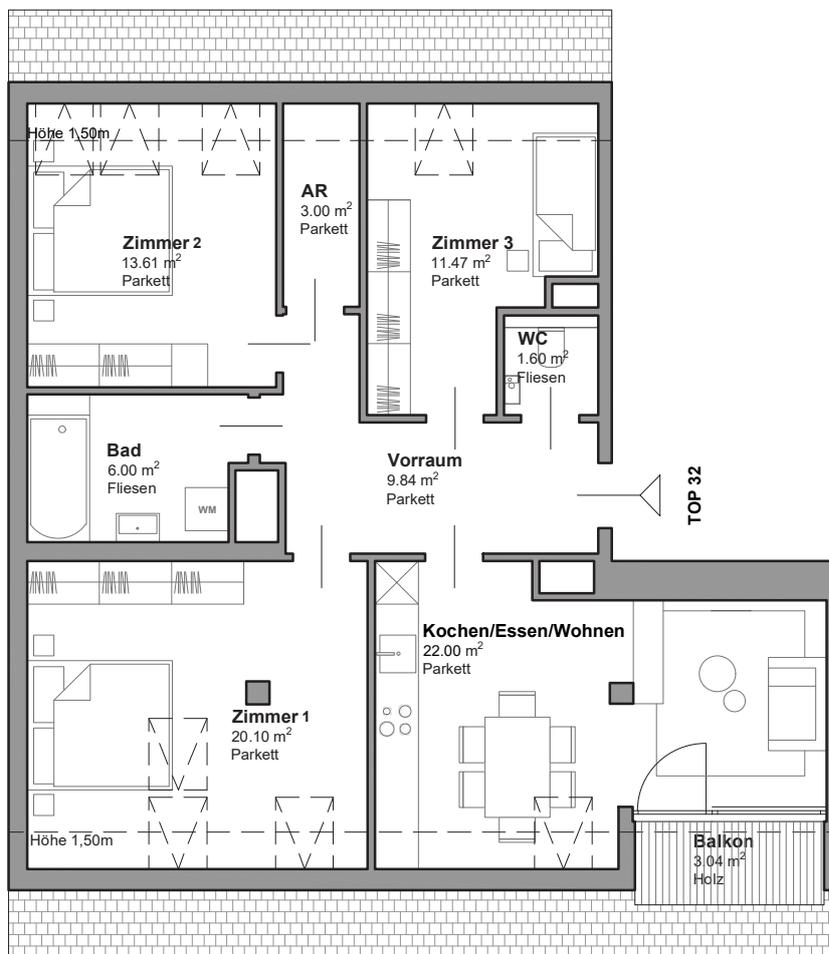
Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere
Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von
Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

Der Eindruck zählt



GRUNDRISS

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere
Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von
Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung



Vorraum	9,84 m ²
WC	1,60 m ²
AR	3,00 m ²
Bad	6,00 m ²
Zimmer 1	20,10 m ²
Zimmer 2	13,61 m ²
Zimmer 3	11,47 m ²
Kochen/essen/Wohnen	22,00 m ²
Gesamt	87,62 m²
Balkon	3,04 m ²
Bewertete Fläche*	89,14 m²

Naturmaße können abweichen

* Nutzfläche incl. Loggia zuzügl. 50% Terrasse oder Balkon; zuzügl. 10% Garten

M 1:100 