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

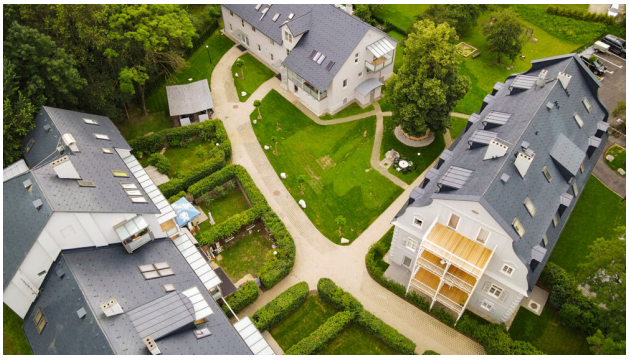
Die familienfreundliche Wohnanlage mit großzügiger Parkanlage besteht aus drei teils historischen, erst kürzlich sanierten Wohnhäusern und überzeugt durch Althausatmosphäre und großzügige Parkanlage. Auf die einzelnen Wohnhäuser teilen sich zwischen 10 und 19 Wohnungen über drei bis vier Geschosse auf - 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

---

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

# 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*

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

# Zahlen, Fakten
## *& Extras*

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss.  Raumaufteilung: Vorraum, Badezimmer, WC, Abstellraum, Küche (nicht eingerichtet) mit einem Wohn-Essbereich sowie zwei 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. Die Fotos dienen nur als Mustervorlage und gehören nicht zu dieser Wohnung. Autoabstellplatz optional

| | |
|---|---|
| Adresse: | **Warnhauserstraße 36, 8073, Feldkirchen bei Graz, TOP 26** |
| Region: | **Graz-Umgebung** |
| Fläche: | **88,46 m2** |
| Zimmer: | **2** |
| Raumaufteilung: | **Abstellraum, Bad, Vorraum, WC, Wohnküche** |
| Etage: | **2.OG** |

| | |
|---|---|
| Kellerabteil: | **Vorhanden** |
| Freifläche: | **Balkon, (3,30 m²)** |
| Anschlüsse: | **Kabel, A1** |
| Autoabstellplatz: | **Parkplatz** |
| Heizung: | **Fernwärme** |
| Heizwärmebedarf: | **102,9 kWh/m² im Jahr** |
| Gesamtenergieeffizienz: | **fGEE: 1,08** |
| Betriebskosten: | **€ 185,00 brutto** |
| Reparaturrücklage: | **€ 67,00** |
| Verkaufspreis: | **€ 274.000,00 (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*

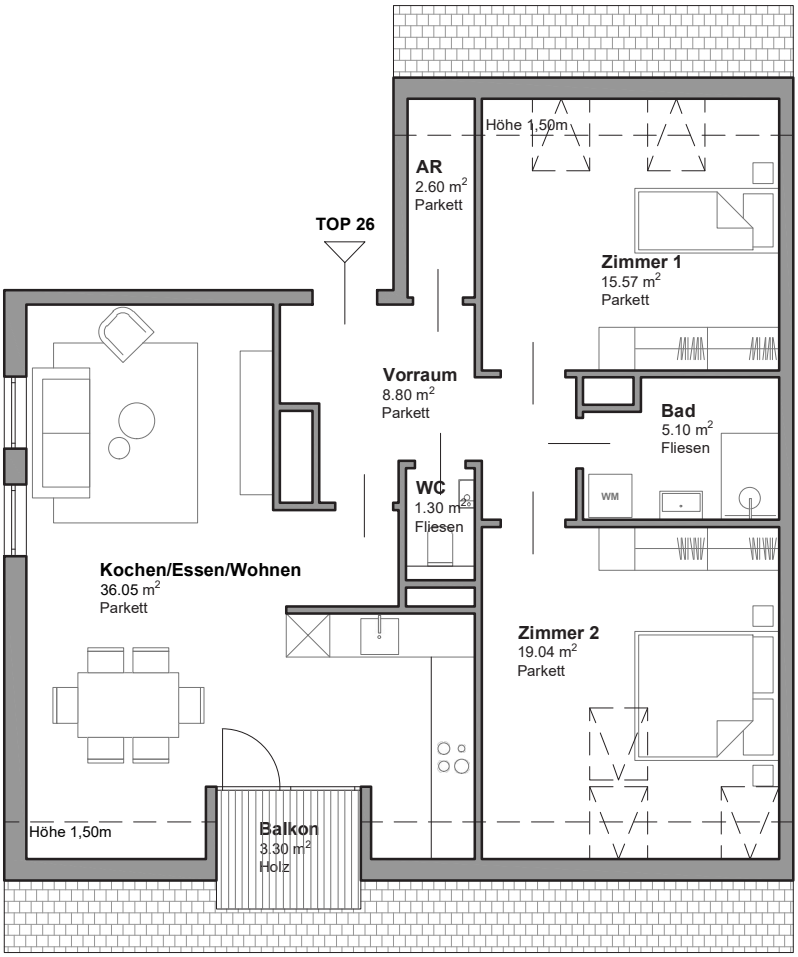
---

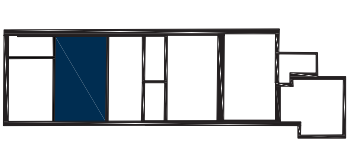
Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

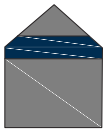
WESIAK Group

# Warnhauserstraße

Feldkirchen bei Graz
Haus 36 **TOP 26**
2OG





| | |
|---|---|
| Vorraum | 8,80 m² |
| AR | 2,60 m² |
| WC | 1,30 m² |
| Bad | 5,10 m² |
| Zimmer 1 | 15,57 m² |
| Zimmer 2 | 19,04 m² |
| Kochen/Essen/Wohnen | 36,05 m² |
| **Gesamt** | **88,46 m²** |
| Balkon | 3,30 m² |
| **Bewertete Fläche*** | **90,11 m²** |

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

M 1:100