



## ANLEGER AUFGEPASST! bereits vermietete 3-Zimmer-Wohnung in Grafendorf bei Hartberg

IHRE ANSPRECHPERSON:

erwin.prutsch@epimmobilien.at  
Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 101405  
Objektart: Keine\_angabe  
Ort: 8232 Grafendorf bei Hartberg

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
Wohnfläche: 68 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Keller: Ja  
Terrasse: nicht vorhanden  
Balkon: 1 (7 m<sup>2</sup>)  
Parkplätze: 2 (Carport Freiplatz)

#### Ausstattung

Zustand: Neuwertig  
Badezimmer: 1  
Möbiliar: n.a.  
Lift: nicht vorhanden  
Heizung: Fernwärme Fußboden  
Bodenbelag: Fliesen Parkett

#### Infrastruktur

Stockwerk: 1  
Lage: n.a.

#### Energieausweis:

HWB B  
41.34kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis netto:**  
**€ 183.600,00**

Betriebskosten: € 159,54

#### Kaufnebenkosten:

Provision: 3 % + 20 % USt.  
Vertragserricht.: Honorar lt. Vereinb.  
Grundbucheint.: 1,1%  
Grunderw.st.: 3,5%

**Bildergalerie**



**Grundriss**



**Infrastruktur**

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Bus:          | 0,24 km         |
| Zentrum:      | 8 km            |
| Gesamtschule: | 0,5 km          |
| Kindergarten: | 0,45 km         |
| Grundschule:  | 0,5 km          |
| Hauptschule:  | 0,5 km          |
| Autobahn:     | 10 km           |
| Flughafen:    | nicht angegeben |
| See:          | nicht angegeben |
| Skigebiet:    | nicht angegeben |
| Sportanlagen: | nicht angegeben |

In der **Marktgemeinde Grafendorf bei Hartberg**, welches im oststeirischen Hügelland liegt, entstand dieses moderne Neubauprojekt mit insgesamt 12 Wohneinheiten in Massivbauweise.

Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Banken, Bahnhof, Thermen (H2O- Therme Sebersdorf, Heiltherme Bad Waltersdorf und Hundertwassertherme Bad Blumau) sind rasch erreichbar.

Auch die Süd Autobahn A2 nach Graz und Wien ist nur wenige Kilometer entfernt.

Die Gemeinde bietet unter anderem tolle Sehenswürdigkeiten wie zum Beispiel der 3-Schlösser-Wanderweg, das Schloss Kirchberg am Walde und das Heimatmuseum Grafendorf.

Bekannte Ausflugsziele wie der Stubenbergsee und der Tierpark Herberstein befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Zum Verkauf steht nun diese ca. 68 m<sup>2</sup> große im 1. OG befindliche und bereits gut vermiete Anlegerwohnung. Die Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum
- Abstellraum
- Bad
- separates WC
- 2 Schlafzimmer
- Wohn-Ess-Küche
- Balkon

Weiters gehören zur Wohnung **1 überdachter Kfz-Abstellplatz mit Lagerraum und 1 nicht überdachter Kfz-Abstellplatz.**

Als Sonnenschutz dienen Rollos (außer Bad und WC). Die Räume sind mit keramischen Bodenfliesen und mit Parkett (Eiche) versehen.

Beheizt wird das in Massivbauweise errichtete Objekt mittels Fernwärme (Fußbodenheizung).

Der angeführte Kaufpreis für die Wohnung ist ein Netto-Kaufpreis für Anleger. Im angeführten Kaufpreis sind Parkplätze und Einbauküche noch nicht inkludiert.

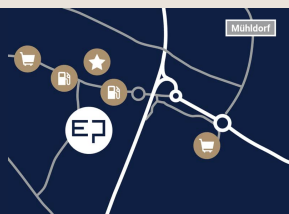
Die Preise hierfür betragen wie folgt:

Carport inkl. Lagerraum € 8.000,00 netto

Nicht überdachter KFZ- Abstellplatz € 4.500,00 netto

Einbauküche € 6.000,00 netto

**Für nähere Infos stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!**



## EP Immobilien GmbH

Mühlendorf 146/1, A-8330 Feldbach  
Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19  
erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

