

Eigentumswohnungen

Architektur mit Aura

WIELANDGASSE 48
8010 GRAZ



EXPOSE

BESCHREIBUNG

****Willkommen in Ihrem neuen Zuhause****

Dieses **beeindruckende Stilzinshaus** vereint den **Charme** der Gründerzeit mit **wertvoller Entwicklungsperspektive**. Mit seinen **vier großzügigen Bestandsgeschoss**en, dem **unausgebauten Rohdachboden** und **flexibel gestaltbaren Wohnungen** bietet es eine außergewöhnliche **Chance** für alle, die **Altbaucharme** und **Moderne** lieben.

Das Haus verfügt derzeit über **10 Wohneinheiten**, die noch nicht generalsaniert wurden - ein großer Vorteil, da Käufer ihre zukünftigen Wohnungskonzepte frei und individuell **mitgestalten** können.

Die Wohnungen werden im Zuge der Projektplanung in flexiblen Größen zwischen ca. **52m²** und ca. **160m²** konzipiert. Jede Wohnung verfügt über einen **großzügigen Balkon** - einige Einheiten erhalten zusätzlich einen **praktischen Wirtschaftsalkon**.

Die Kombination aus **Altbaucharakter, baulicher Erweiterbarkeit, flexiblen Grundrissen** und **Entwicklungsspielraum** im Dachgeschoss macht dieses Objekt zu einer **seltenen Gelegenheit** in einem Markt, in dem hochwertiger Altbau in **Vorzugslagen** zunehmend knapp wird.



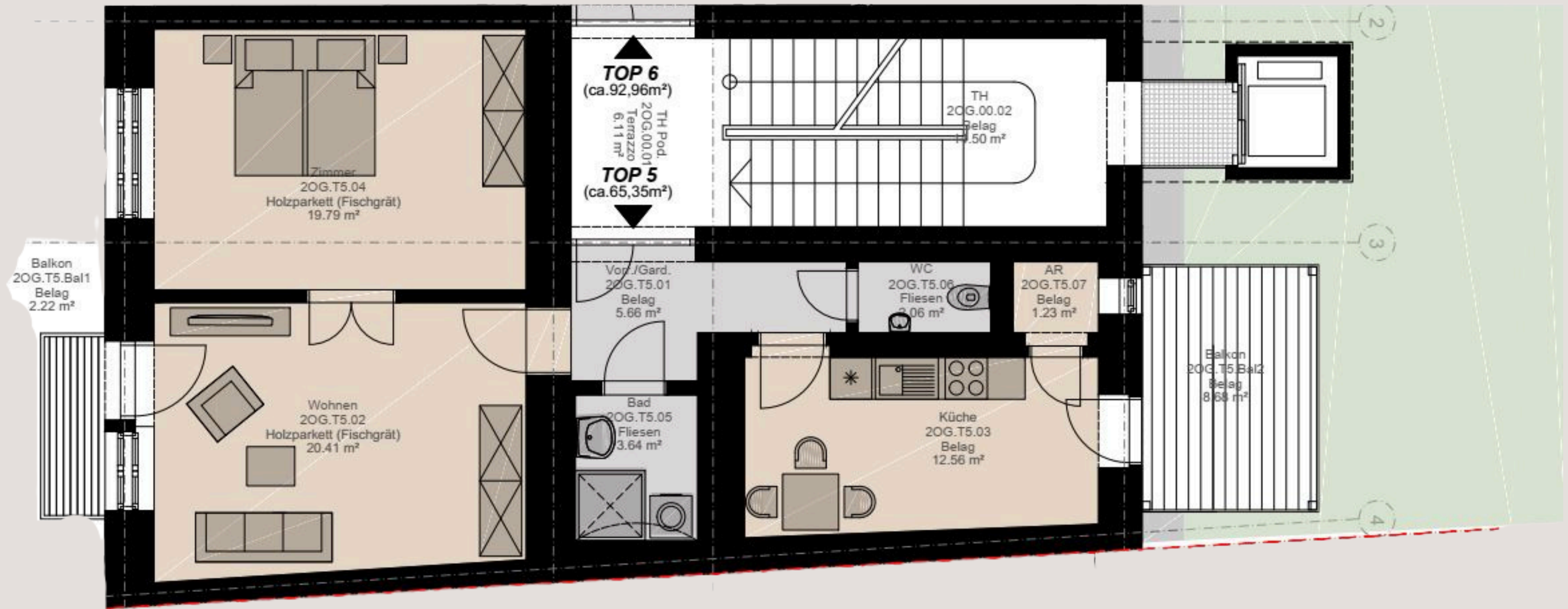
HIGHLIGHTS

für Sie zusammengefasst

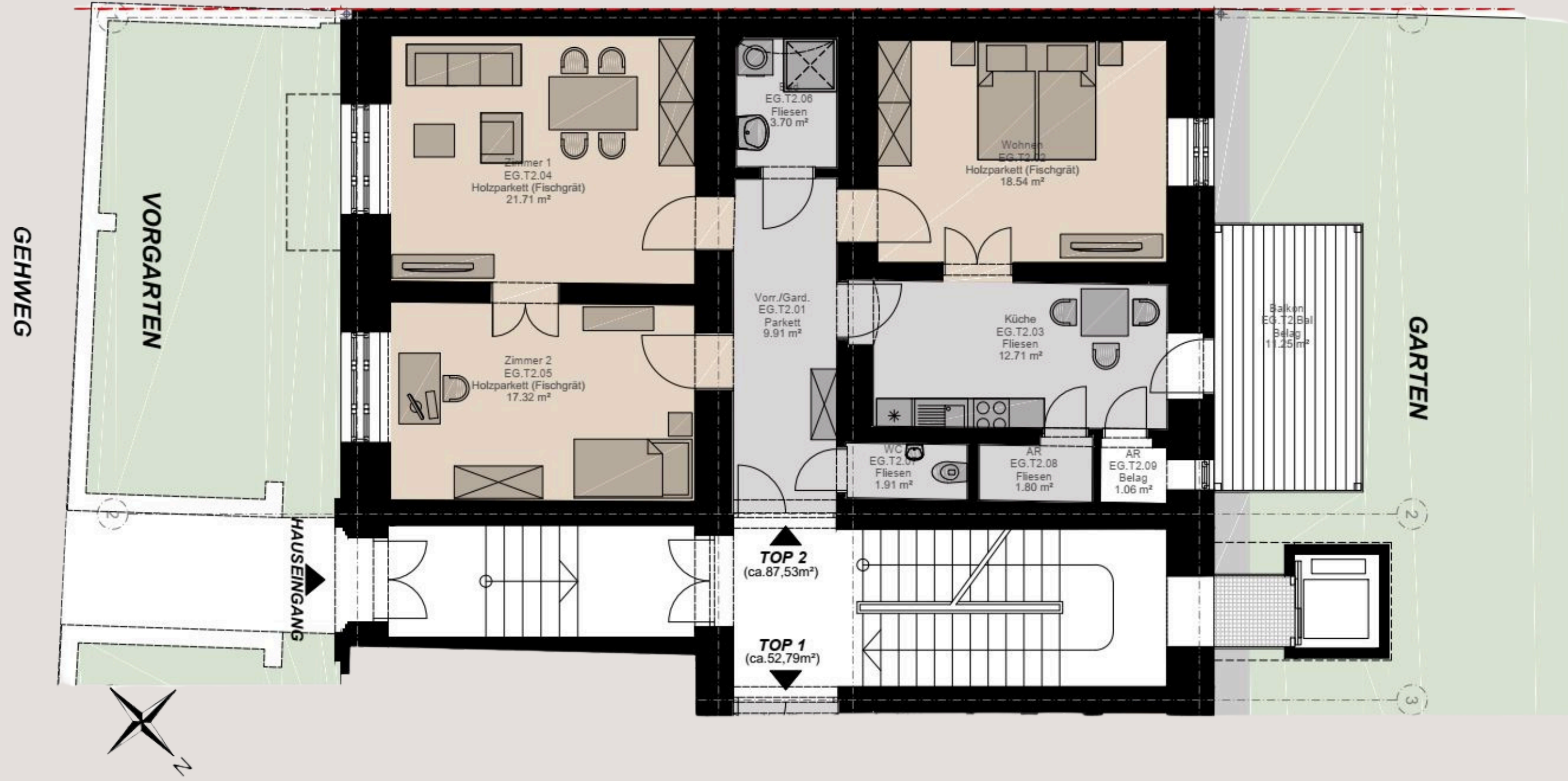
- **Wohnflächen** von ca. 50m² bis 160m² möglich
- **flexible Gestaltungsmöglichkeiten** - elegant und modern
- **Freiflächen** durch **großzügige Balkone**
- **Erstbezug nach Generalsanierung** - hell, freundlich und hochwertig ausgestattet
- **Lift**
- **Förderung** durch umfassende Sanierung
- **Annuitätenzuschuss** - ca. **40%**
- **perfekte Infrastruktur**
- **wunderbare Ruhelage**
- **unmittelbare Nähe** zum **Augartenpark** für erholsame Freizeitgestaltung
- **wertstabil**
- **Rarität am Markt**



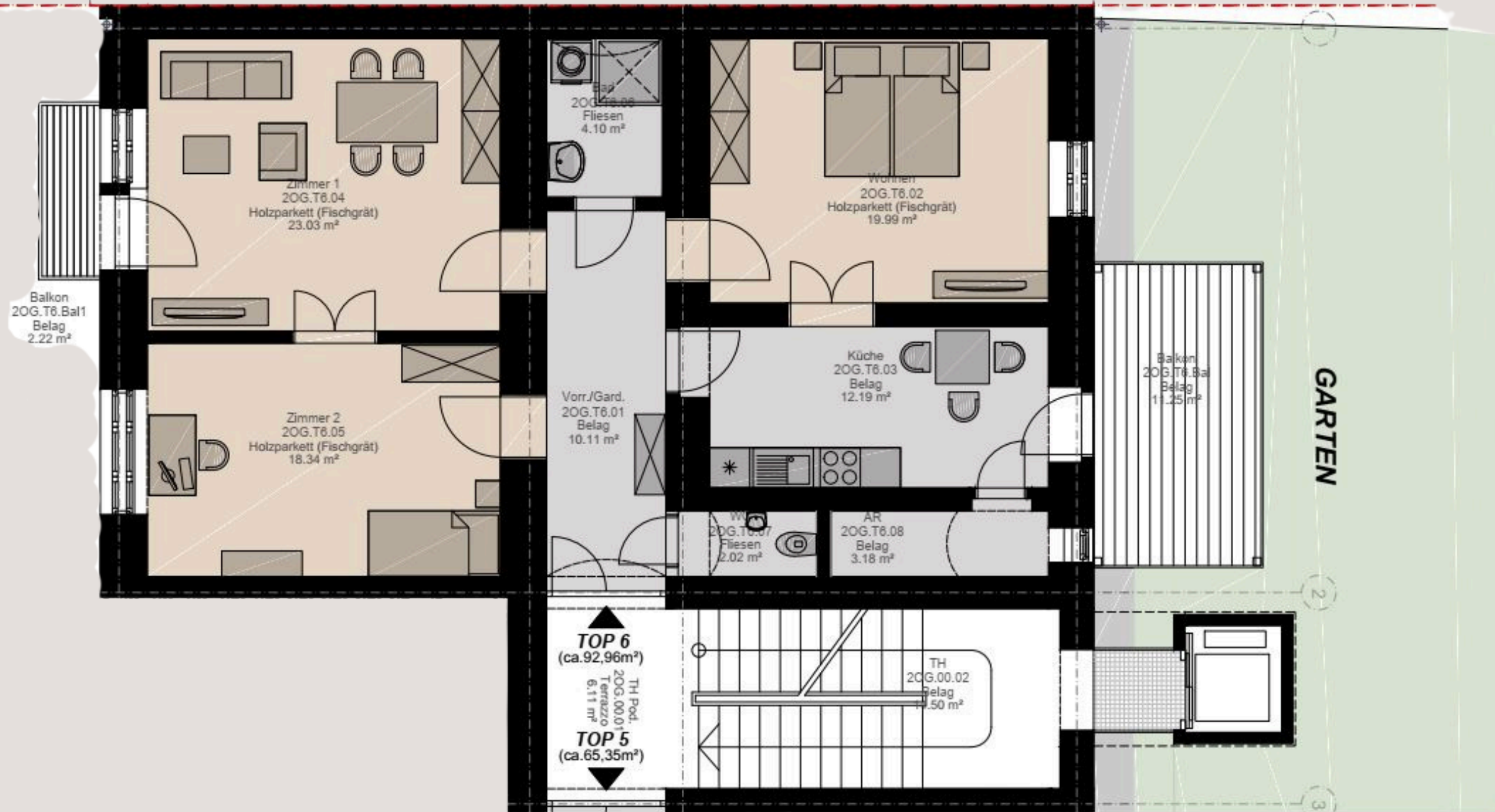
GRUNDRISS BEISPIEL 63M²



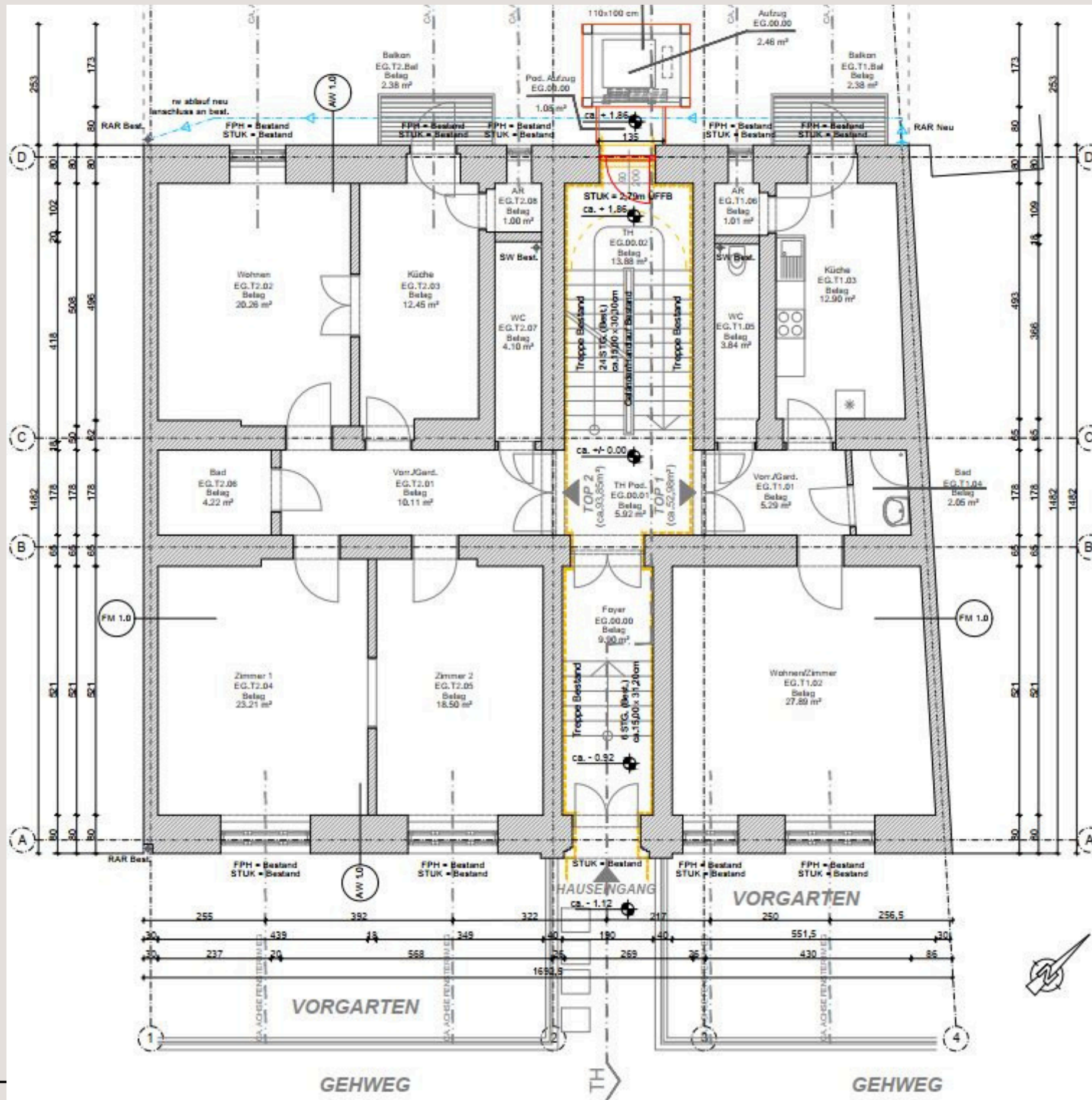
GRUNDRISS BEISPIEL 88M²



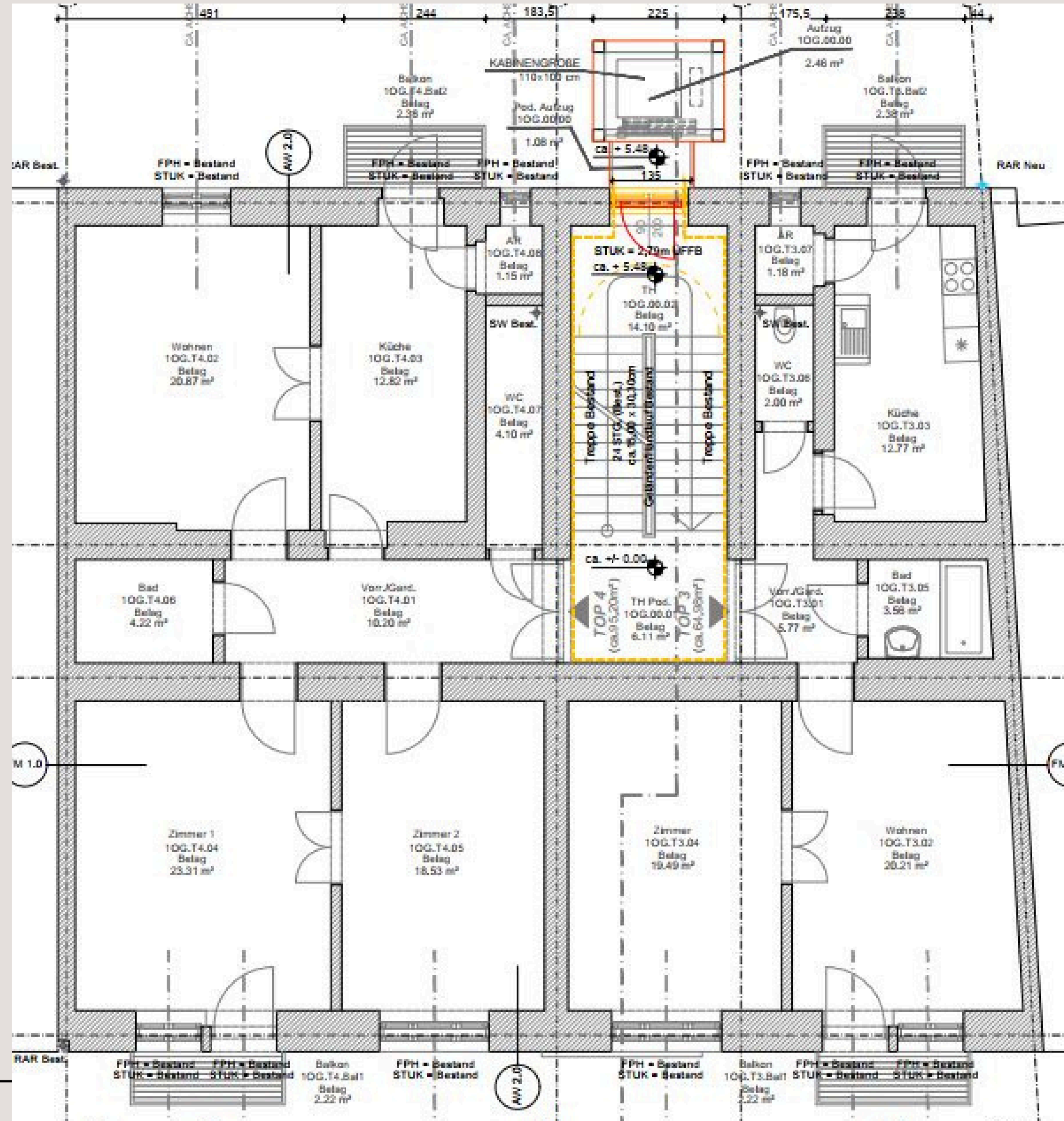
GRUNDRISS BEISPIEL 93M²



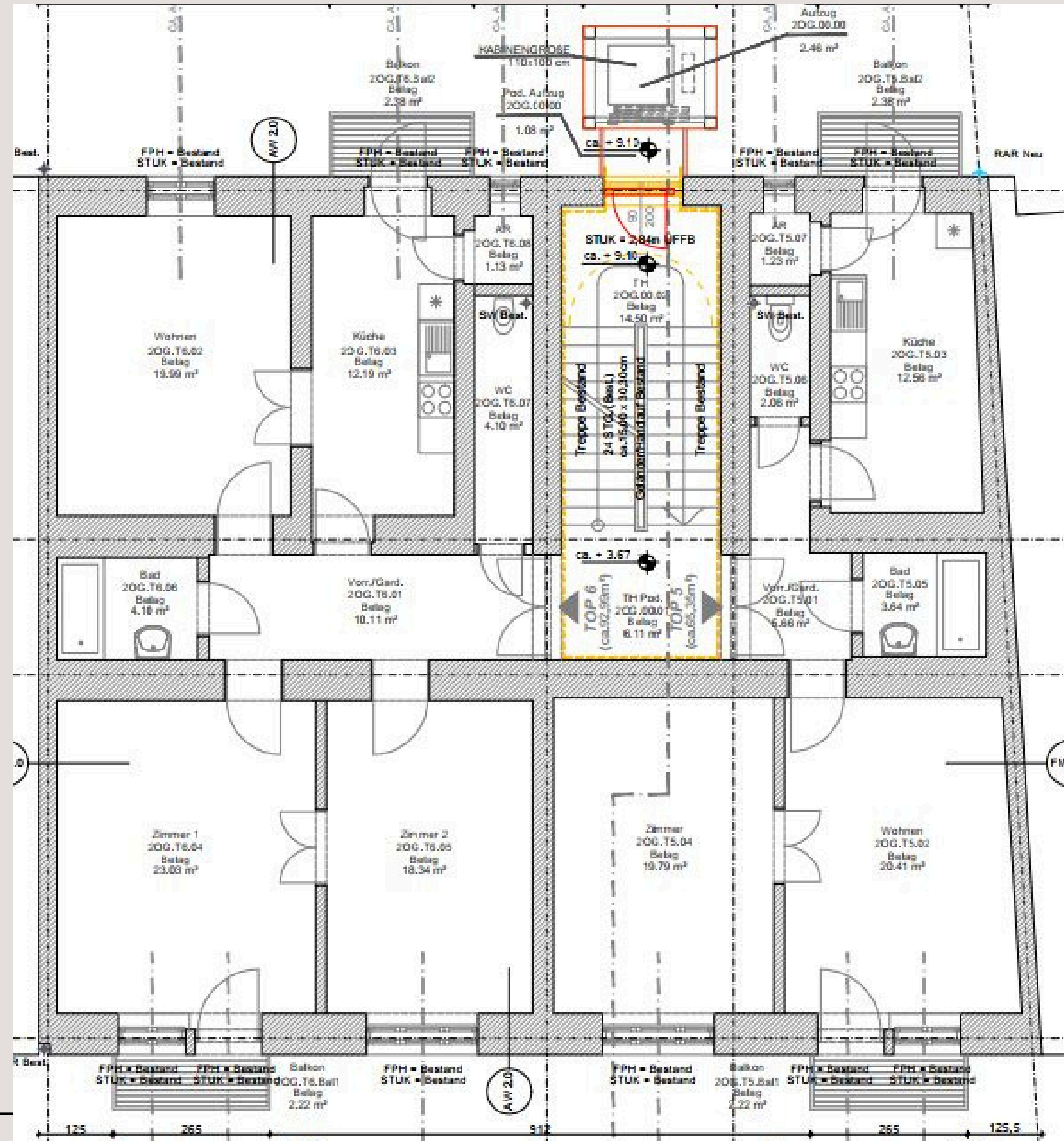
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



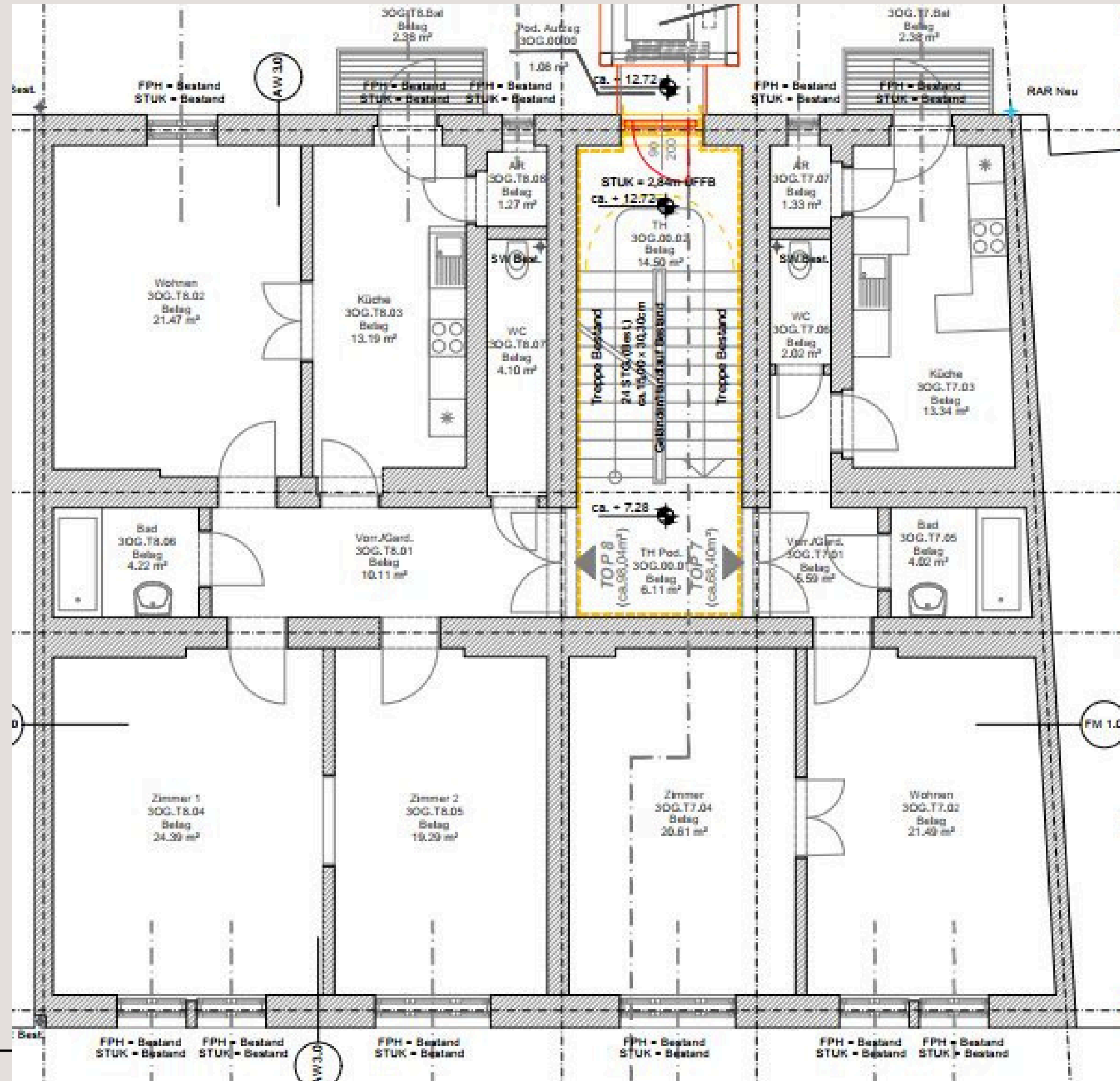
GRUNDRISS 1. OG



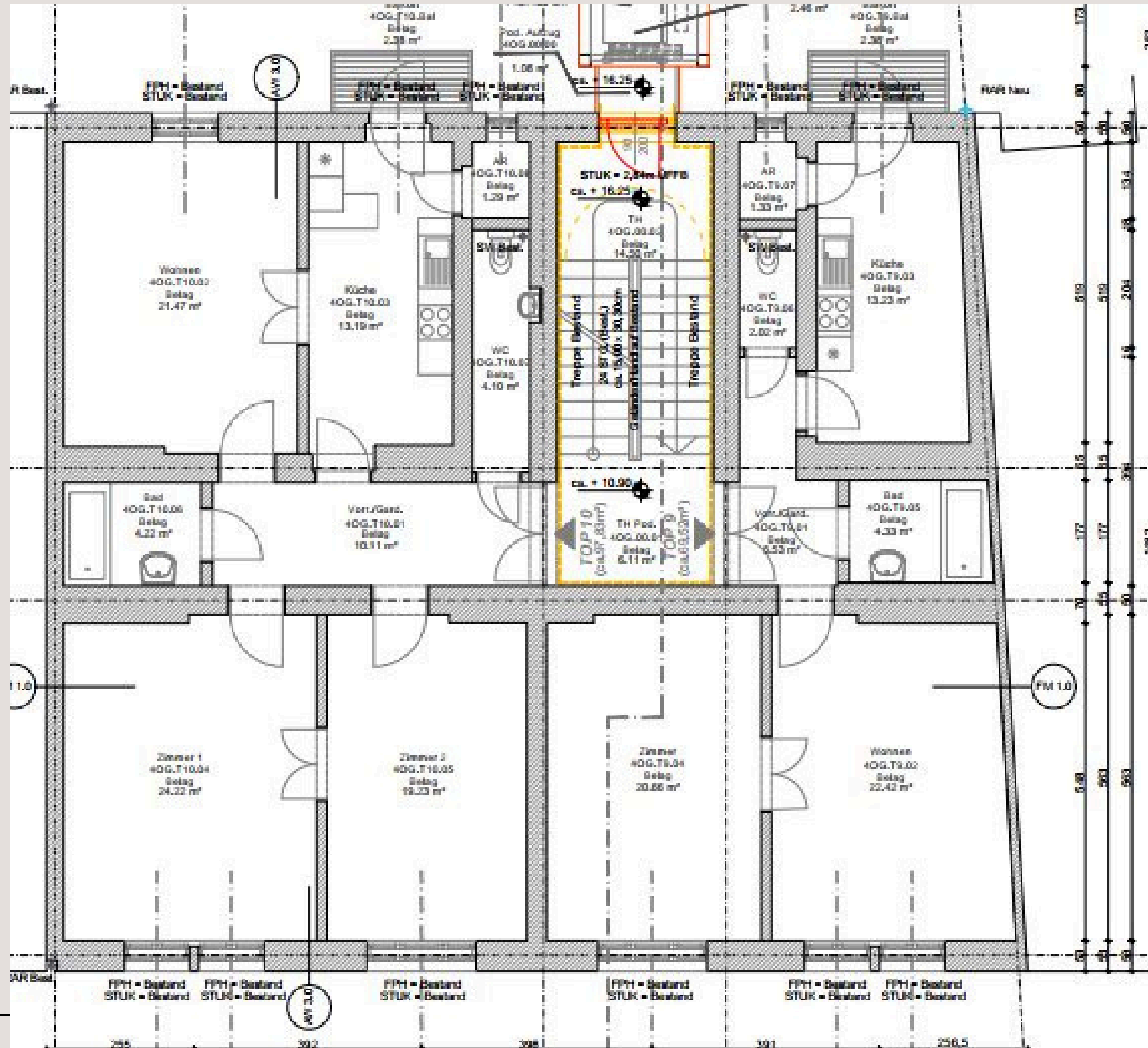
GRUNDRISS 2. OG



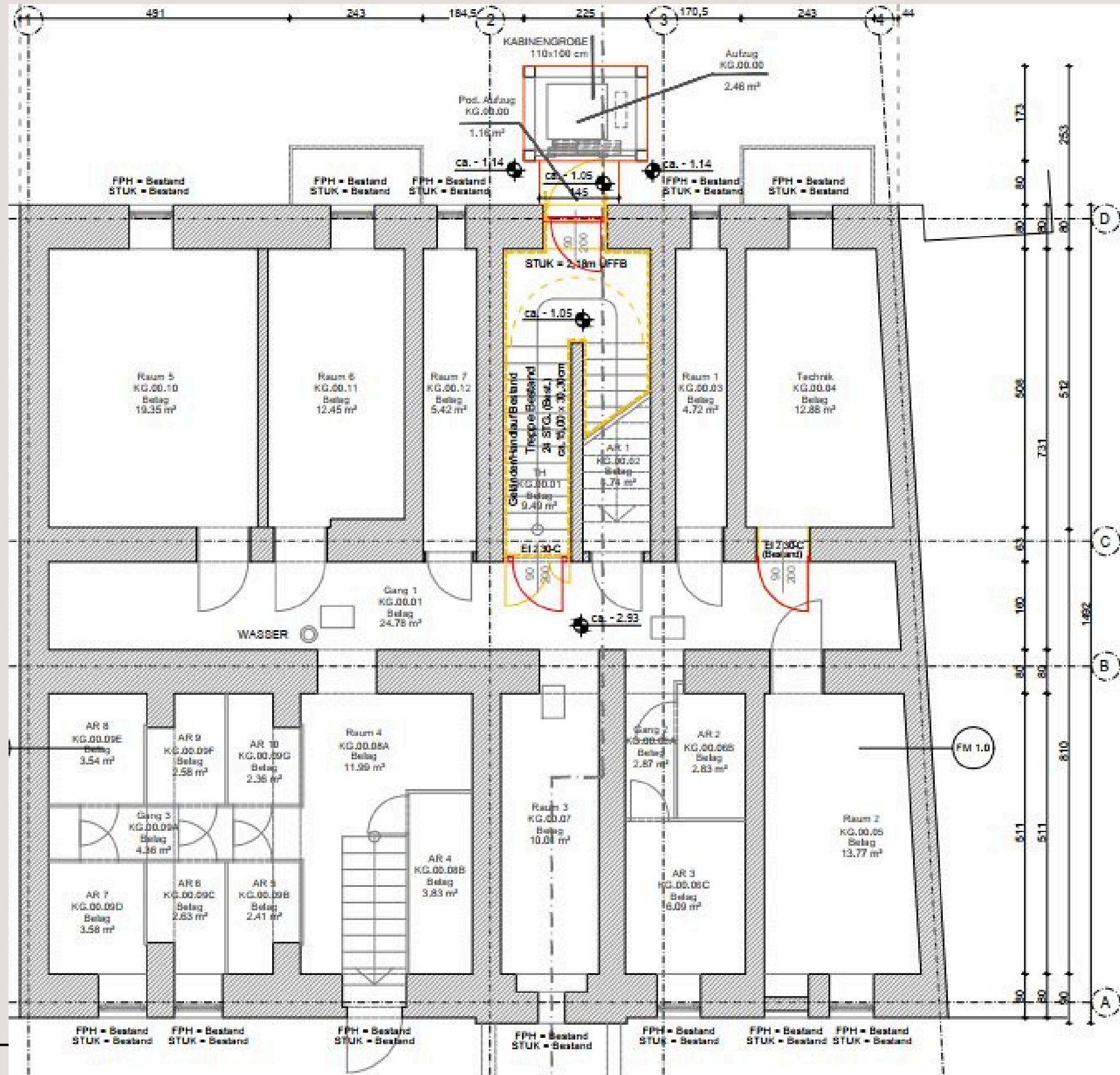
GRUNDRISS 3. OG



GRUNDRISS 4. OG



GRUNDRISS KG



PREISLISTE

WIELANDGASSE 48

lt. Förderzusage
halbj.
Anitätanzush.

35.303,59 €

anteilig + Zinsen

45%

Kaufpreis abzgl. Förderung
45% + (*1)

Förderung -
Zuschuß AZ
Bescheid 15 J.
inkl. 5% Zinsen

Förderung -
Zuschuß 15 Jahre
ohne Zinsen-45%

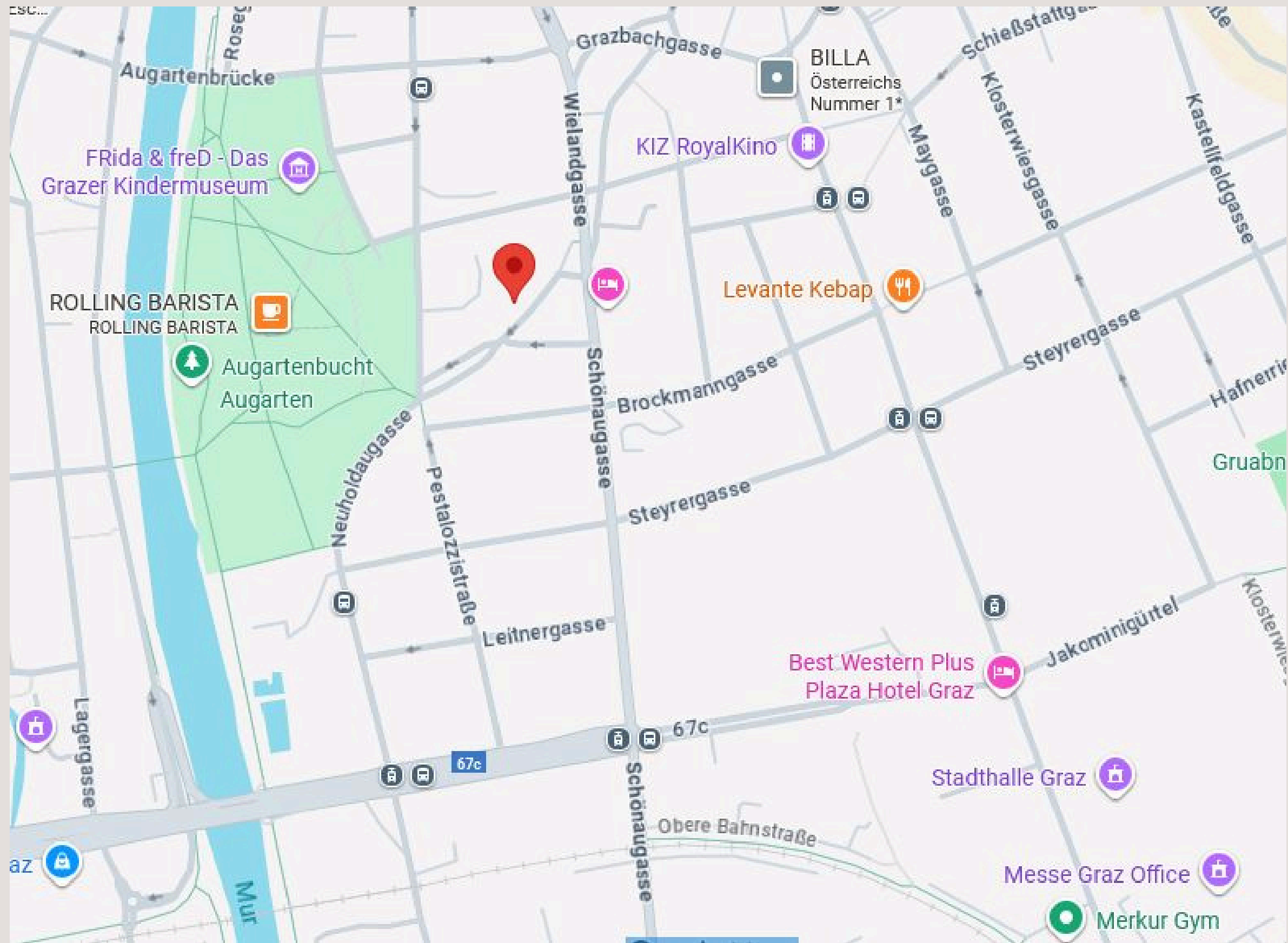
Darl. Umf.
Sanierung

KP / WE Brutto

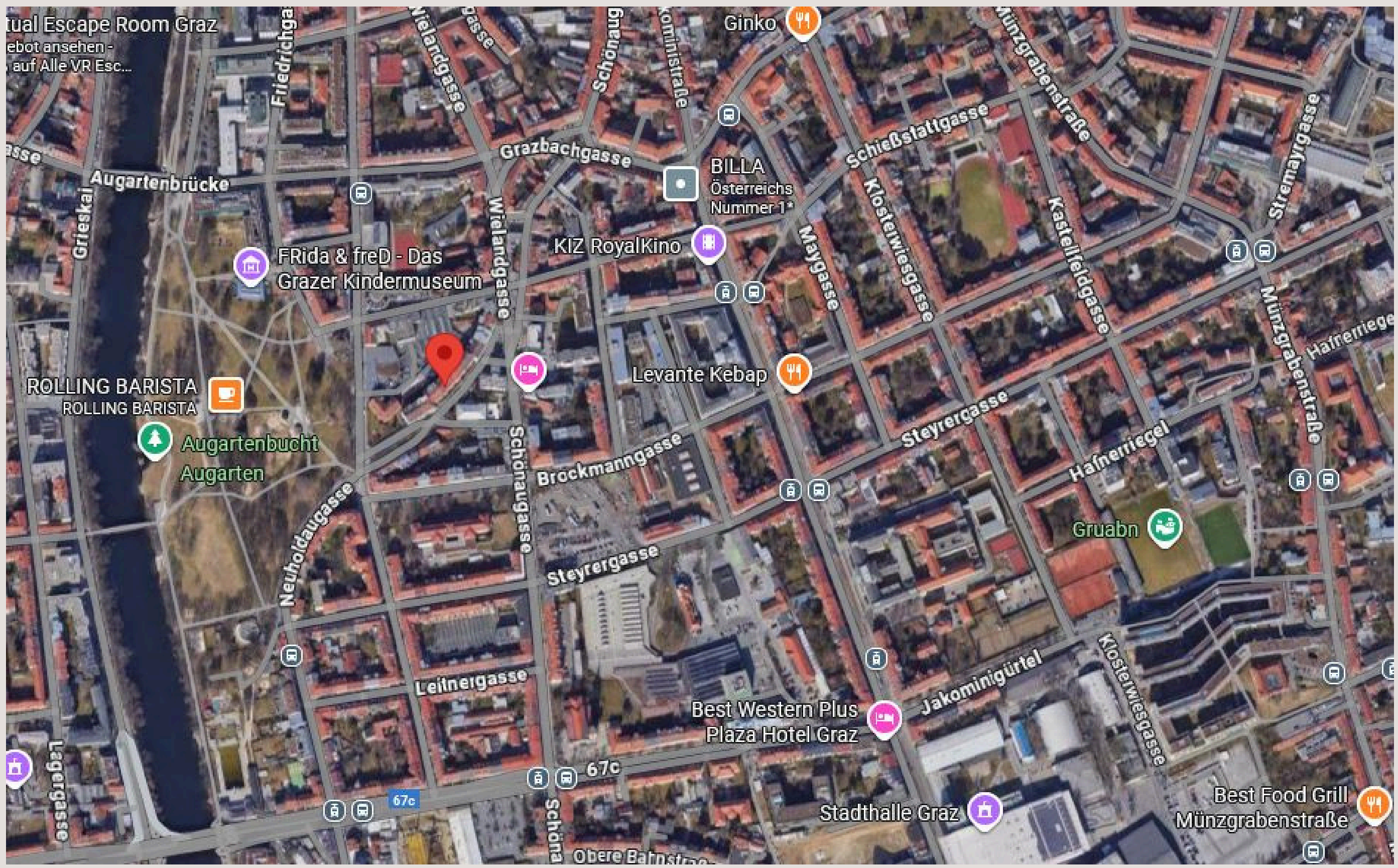
| | Wohnung | Wohnfläche | Kaufpreis abzgl. Förderung 45% + (*1) | Förderung - Zuschuß AZ Bescheid 15 J. inkl. 5% Zinsen | Förderung - Zuschuß 15 Jahre ohne Zinsen-45% | Darl. Umf. Sanierung | KP / WE Brutto |
|-------------------|---------|------------|--|--|--|-------------------------|----------------|
| EG | 1 | 52,79 | € 338.361,31 | € 57.167,99 | € 39.909,24 | 88.687,20 € | 378.270,55 € |
| EG | 2 | 87,53 | € 514.706,67 | € 94.789,06 | € 66.172,68 | 147.050,40 € | 580.879,35 € |
| OG1 | 3 | 64,98 | € 397.257,39 | € 70.368,93 | € 49.124,88 | 109.166,40 € | 446.382,27 € |
| OG1 | 4 | 93,72 | € 549.691,64 | € 101.492,41 | € 70.852,32 | 157.449,60 € | 620.543,96 € |
| OG2 | 5 | 65,35 | € 338.965,18 | € 70.769,62 | € 49.404,60 | 109.788,00 € | 448.753,18 € |
| OG2 | 6 | 92,96 | € 555.396,23 | € 100.669,38 | € 70.277,76 | 156.172,80 € | 625.673,99 € |
| OG3 | 7 | 68,4 | € 416.586,73 | € 74.072,56 | € 51.710,40 | 114.912,00 € | 468.297,13 € |
| OG3 | 8 | 98,01 | € 563.938,09 | € 106.138,19 | € 74.095,56 | 164.656,80 € | 638.033,65 € |
| OG4 | 9 | 69,52 | € 422.916,80 | € 75.285,45 | € 52.557,12 | 116.793,60 € | 475.473,92 € |
| OG4 | 10 | 97,81 | € 572.807,72 | € 105.921,60 | € 73.944,36 | 164.320,80 € | 646.752,08 € |
| DG | 11 | 82,85 | € 498.256,00 | € 89.720,93 | € 62.634,60 | 139.188,00 € | 560.890,60 € |
| DG | 12 | 104,08 | € 608.244,84 | € 112.711,58 | € 78.684,48 | 174.854,40 € | 686.929,32 € |
| Zinssatz Fix/gn.. | | | | | | | |

(*1) gem. Bedingungen Landesdarlehen

LAGE



LAGE



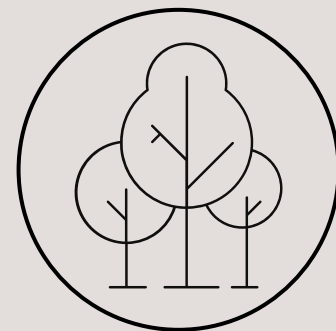
LAGE, WIRTSCHAFT & VERKEHR

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in **begehrter** und **wertstabilen** Grazer Zentrums Lage.

Die **Grazer Innenstadt** ist in wenigen Minuten erreichbar - sowohl zu Fuß, als auch mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmittel. Gleichzeitig bietet die Lage ein **ruhiges, angenehmes Wohnumfeld**, abseits des direkten Innenstadtrubels.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen, UNI's, Banken, Spazierwege und der **beliebte Augartenpark** befinden sich in unmittelbarer Nähe und decken den täglichen Bedarf optimal ab.

Die Lage in der **Wielandgasse 48** verbindet zentrales Stadtleben mit **ruhigem Wohnkomfort** und bietet eine **ideale Kombination** aus **Urbanität, Bildung, Infrastruktur** und **Lebensqualität** -perfekt für Eigennutzer wie auch für eine nachhaltige Vermietung.



INFRASTRUKTUR



- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn): 1 Min. zu Fuß
- Einkaufsmöglichkeiten : wenige Min. zu Fuß
- Schulen (VS): wenige Min. zu Fuß
- Kindergarten: wenige Min. zu Fuß
- TU Graz: 5 Min. mit dem Rad
- KF-UNI: 4 Min. mit dem Rad



ANSICHT HAUS



SYMBOLBILDER



KONTAKTDATEN

heidi.gutmann@bestpoint.cc

+43 699 18 32 6886

www.bestpoint-immobilien.cc



bestpoint Immobilien GmbH | Hauptplatz 31 | A-8330 Feldbach
www.bestpoint-immobilien.cc | Gerichtsstand Graz | UID: ATU74895759 | FN 507673 d

Heidi Gutmann
bestpoint
Immobilienberatung

Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden; die Firma Bestpoint Immobilien kann daher nicht die Richtigkeit dieser Angaben gewährleisten.

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt, vertraulich zu behandeln und darf Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so sind Sie verpflichtet, uns Schadenersatz in Höhe der Provision zu bezahlen, die im Erfolgsfalle angefallen wäre.

Gemäß eines seit 13.6.2014 geltenden neuen Verbraucherschutzgesetzes informieren wir Sie, dass bei Abschluss eines Maklervertrages außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit heutigem Tag.

Selbstverständlich werden wir auch sofort für Sie tätig, in diesem Fall ist es erforderlich, dass Sie uns dazu ausdrücklich auffordern und damit auf ihr Rücktrittsrecht gemäß § 11 FAGG verzichten.

Die Verpflichtung zur Provisionszahlung entsteht selbstverständlich nur bei Zustandekommen des durch uns vermittelten Rechtsgeschäftes!

Im Falle eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichten Sie sich, von den durch uns gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- 3% für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages zzgl. USt. (Richtwert, von Ihnen mit Ihrem Anwalt direkt auszuhandeln)
- 3% Vermittlungsprovision zzgl. USt.