



#0005000888

## Testobjekt - Plattform JRXD

8530 Deutschlandsberg

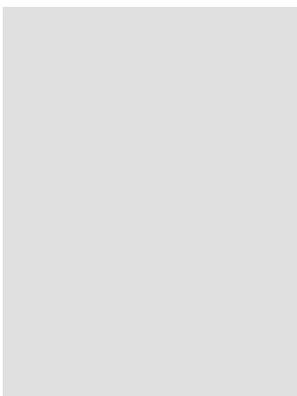


Kaufpreis: 300.000,00 €

Wohnfläche: 86,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Hannes Schlag  
[hannes.schlag@rlbstmk.at](mailto:hannes.schlag@rlbstmk.at)  
[+436648550406](tel:+436648550406)  
[+4334625899-83](tel:+4334625899-83)





## BESCHREIBUNG

Sie haben hier ein wahrhaft seltenes Angebot entdeckt!

Nur wenige Autominuten von Graz, in absolut ruhiger Kammlage mit sensationellem Ausblick wurde das Wohnhaus im Jahr 2000 mit 38cm starken Ziegelwänden solide gebaut und wird, bei entsprechender Pflege, auch noch die nächsten Generationen glücklich machen.

Die Ausstattung ist im Landhausstil gehalten und als äußerst gediegen zu beschreiben, im Erdgeschoß dominiert ein offener Wohn-/Eßbereich mit klassisch-moderner Küche. Im Dachgeschoß sind 3 geräumige Schlafzimmer (eines davon mit eigenem Bad und Schrankraum!) mit jeweils vorgesetzten Balkonen sowie Badezimmer und WC (siehe Planauszüge im Anhang) untergebracht, das Kellergeschoß birgt noch ein Atelier mit direktem Ausgang auf eine vorgelagerte nach Südwesten ausgerichtete Terrasse.

Beheizt wird das Haus über den formschönen, im Wohnzimmer situierten Kachelofen, welcher über einen Wärmetauscher und unterstützt von einer Solaranlage kostengünstig und ökologisch einen Pufferspeicher erwärmt, die Wärmeabstrahlung erfolgt sehr behaglich über Wand- und Bodenheizung.

Die Grundstücksfläche um das Haus beträgt 1.346 m<sup>2</sup>, optional sind gegenüber der Straße weitere Wiesen- bzw. Ackerflächen im Ausmaß von 17.342 m<sup>2</sup> erwerbbar.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung, Gewerbe: Sonstiges, Geschäftslokal
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2022
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	01.12.2023
Stellplätze	Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	01.12.2022
Gültig bis	30.11.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	44,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,20
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Loggien	1
Balkone	1



**Maklerservice & Bewertung**

Gewerbeeinheiten	2
Wohneinheiten	1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	2.000,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Freifläche	200,00 m <sup>2</sup>
Verbaute Fläche	120,00 m <sup>2</sup>
Verbaubare Fläche	200,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	10,00 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche	ca. 10 m <sup>2</sup>

**MERKMALE**

Lage	<b>West</b>	Gebiet	Siedlungslage, Ortslage
Sonderausstattung	<b>Fahrstuhl / Lift</b>	Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	<b>Neubau</b>	Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, SAT-Anschluss, Kabelfernseh- Anschluss, Telefonanschluss
Fußboden	<b>Teppich, Parkett</b>	Bauart	Neubaustandard
Möblierung	<b>Unmöbliert</b>	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	<b>Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster</b>		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	300.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	55,00 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	15,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	6,00 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	-----------------------

Betriebskosten Lift	11,00 € inkl. 10% USt.
---------------------	------------------------

Sonstige Kosten	34,00 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	64,80 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

Warmwasser	11,00 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	196,80 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	300.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarif des Vertragserrichters
--------------------	-------------------------------------

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	10.000,00 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022
----------------------------	------------

Rendite pro Jahr	1%
------------------	----



Nettoertrag pro Jahr

3.000,00 €

Das ist eine Test-Preisinformation.  
Mietvariante: EUR 1.200,- inkl. Ust



## LAGE UND UMGEBUNG

Deutschlandsberg, die Bezirks- und Schilcherstadt beheimatet rund 11.600 Einwohner und liegt im Herzen der Weststeiermark, umgeben von Weingärten, Wiesen und Wäldern. Die Stadt mit ihren sechs Ortsteilen Bad Gams, Deutschlandsberg, Freiland, Kloster, Osterwitz und Trahütten steht für eine Standortqualität, die heute nur mehr selten zu finden ist.

Das breitgefächerte Kultur- und Kulinarikangebot lassen keine Wünsche offen. Neben den zahlreich angebotenen Konzerten und Theateraufführungen können historisch Interessierte im Burgmuseum Archeo Norico eine Zeitreise zu den Kelten erleben. Viele Sportmöglichkeiten und ein intakter Naturraum, der mit dem Natura 2000 Europaschutzgebiet Laßnitzklause bis in die Stadt hinein reicht, unterstreichen diese hohe Lebensqualität zusätzlich. Deutschlandsberg liegt aber auch an der Wanderroute "Vom Gletscher zum Wein" und an der Weinland Steiermark Radtour. Neben dem Schilcher laden auch regionale Spezialitäten wie das Kürbiskernöl und im Herbst die wohlschmeckenden Edelkastanien zum Schilchersturm und zum Verweilen ein.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

### Einkauf

< 500m: Pinter Fil 8530 Deutschlandsberg

< 500m: Pommer

### Gaststätten

< 500m: Pizzeria Mama Rosa

< 500m: China-Restaurant Peking

### Gesundheit

< 500m: Dr.Med. Georg Alexander Breisach

< 500m: Dr. Barbara Kasper

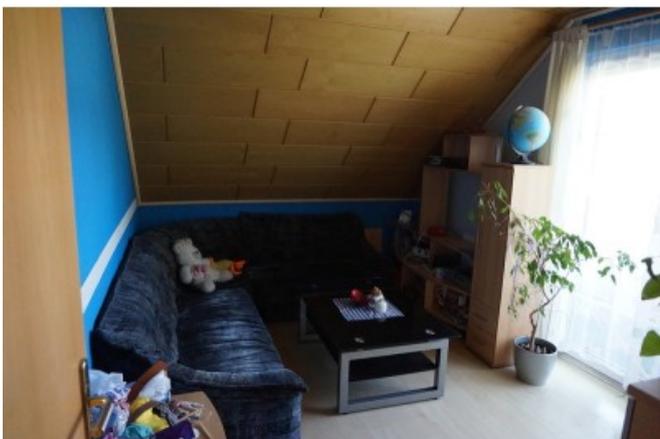
< 500m: Dr.Med. Norbert Reinbacher



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss\\_Handskizze](#)

[Nebenkosten-KAUF\\_Makler\\_Form\\_13K\\_2023\\_inkl.-Widerrufsformular](#)

[test](#)

