

**Update! - Dachgeschoß mit Lift und Terrasse. -
Steyrergasse nahe Finanzamt. - Nur 150 Meter zur
Straßenbahn.**



Objektnummer: 590

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,40 m ²
Nutzfläche:	70,40 m ²
Gesamtfläche:	70,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	217,15 €
Heizkosten:	111,24 €
USt.:	43,97 €
Provisionsangabe:	

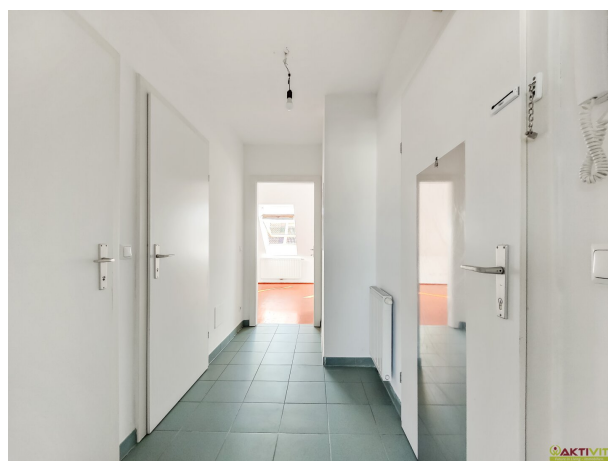
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



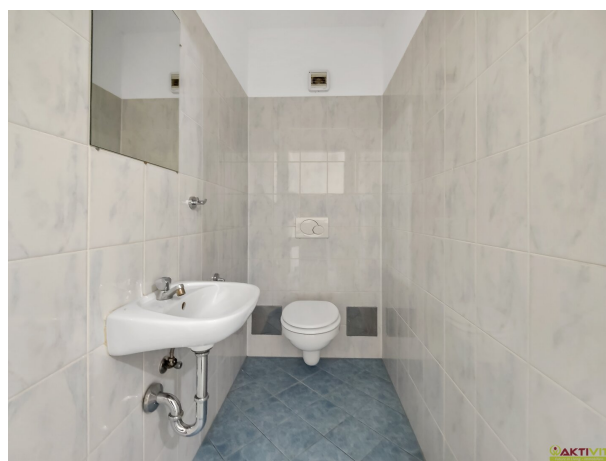
Christoph Bäckenberg

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Bezirk Jakomini, nahe dem Finanzamt und dem Landesgericht.

Die Wohnung im 4. OG und Dachgeschoß des Hauses (mit Lift) verfügt über eine überdachte Terrasse, teilweise mit Blick über die umliegenden Dächer.

Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:

- Zentrale Lage mit optimaler Infrastruktur im Bezirk Jakomini.
- Hervorragende Öffi-Anbindung - Straßenbahn ca. 150 Meter entfernt.
- Vielseitiger Grundriss, ideal für Pärchen und Familien.
- 4. OG (DG) mit Lift und überdachter Terrasse zum Innenhof.
- Badezimmer und getrenntes WC mit modernisierter Ausstattung und Vollverfliesung.
- Wohnung in gutem Zustand in einem gepflegten Haus.
- Teilmöblerter Verkauf inkl. Küche, Bad und WC.

DIE WOHNUNG.

Die Wohnung befindet sich im 4. OG mit Lift und verfügt über insgesamt rund 70,4 m² Wohnfläche.

Die Wohnung begrüßt mit einem Eingangsbereich und Vorraum, von diesem sind das Wohn- und Esszimmer, eines der Schlafzimmer sowie Bad und WC erreichbar.

Durch dieses Schlafzimmer ist auch der Zugang zur überdachten Dachterrasse mit rund 8,4 m²

Terrassenfläche gegeben.

Das Wohn- und Esszimmer verfügt über eine offene Küchennische mit Einbauküche.

Durch das Wohnzimmer ist das zweite Schlafzimmer erreichbar.

Die Wohnung verfügt über ein eigenes zugehöriges Kellerabteil mit ca. 7 m² Nutzfläche. Dieses bringt weitere Stauraum-Fläche.

ZUSTAND UND AUSTATTUNG .

Die Wohnung ist von der Substanz in gutem Erhaltungszustand. Optisch ist in manchen Bereichen Potential zur Renovierung gegeben.

Das Haus ist in sehr gepflegtem Zustand und bietet einen Personenlift sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Gartenanteil.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Möblierung von Küche, Bad und WC.

Die Beheizung erfolgt mittels effizienter Fernwärme-Zentralheizung.

DIE BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten inklusive Heizung und Rücklagen betragen aktuell rund € 436,- monatlich (brutto inkl. USt.)

Die hier bereits inkludierten Heizkosten betragen rund € 133,- monatlich. Der ebenfalls inkludierte Anteil der Rücklagen beläuft sich auf rund € 63,- monatlich.

Der Stand des Reparaturfonds (Rücklagen) des Hauses betrug zum Stichtag 31.12.2022 rund € 3.450,-.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Christoph Bäckenberg

+43 664 85 191 25

c.baeckenberger@aktivit.org

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap