

## 3-Zimmer-Wohnung mit Parkplatz und Balkon in Graz-Mariatrost



**Objektnummer: 961/34543**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	76,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	95,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,33
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,18 €
<b>Heizkosten:</b>	94,12 €
<b>USt.:</b>	39,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christoph Friedmann**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese helle 3-Zimmer-Wohnung im **2. Obergeschoss** ohne Lift, in einer modernen Anlage aus dem **Jahr 2002**.

Die Wohnung hat eine Nutzfläche von **76,09 m<sup>2</sup>** plus **Balkon** in den ruhigen Innenhof mit **5,40 m<sup>2</sup>**.

### Aufteilung und Ausstattung:

Vorraum mit Zugang zu den beiden Schlafzimmern, dem Badezimmer mit Wanne, WM-Anschluss und Fenster, Toilette separat, Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon Richtung Innenhof, Zugang zur Küche über das Wohnzimmer.

Das Badezimmer wurde 2017 neu ausgestattet und verflies. Im selben Jahr wurden sämtliche Böden erneuert. Die Küche mit E-Geräten wurde ebenfalls 2017 neu eingebaut. Der Boiler wurde im Jahr 2020 erneuert.

Die Fenster sind aus Kunststoff und doppelverglast. Die westlichen Fenster sind mit Rollos versehen, die östlichen mit Jalousien.

Beheizt wird mittels Gas-Zentralheizung.

Zur Wohnung gehört ein überdachter Parkplatz mit einer Abstellkammer und ein Kellerabteil.

Ein Fahrradraum steht im Objekt zur Verfügung.

Auf der Wohnung befinden sich 2 Darlehen in einer Gesamthöhe von ca. 89.000,-- welche auf Wunsch übernommen oder rückgezahlt werden können.

Im Falle der Übernahme der Darlehen verringert sich der Barkaufpreis um den noch aushaftenden Betrag und die Darlehen werden vom Käufer monatlich zurückbezahlt.

Im Falle einer lastenfreien Übernahme werden die Darlehen im Zuge des Kaufvertrages vom Gesamtkaufpreis zurückbezahlt und die Wohnung lastenfrei übergeben.

Sie können sich gerne einen virtuellen Eindruck der Wohnung verschaffen und unseren 360-Grad-Rundgang starten.

***Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie mich gerne kontaktieren!***

***Wir beraten Sie auch gerne hinsichtlich Finanzierungen!***

***Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!***

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <6.000m  
Autobahnanschluss <8.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.