

**Nahe WIFI und BRG Carneri! - Weitblick im 4. OG mit Lift,
Loggia und großem Keller.**



Objektnummer: 844

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1976
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	115,00 m ²
Gesamtfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	235,75 €
Heizkosten:	131,10 €
USt.:	56,08 €
Infos zu Preis:	

TG-Stellplatz € 20.000,- | BK TG: € 21,62 mtl. brutto.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

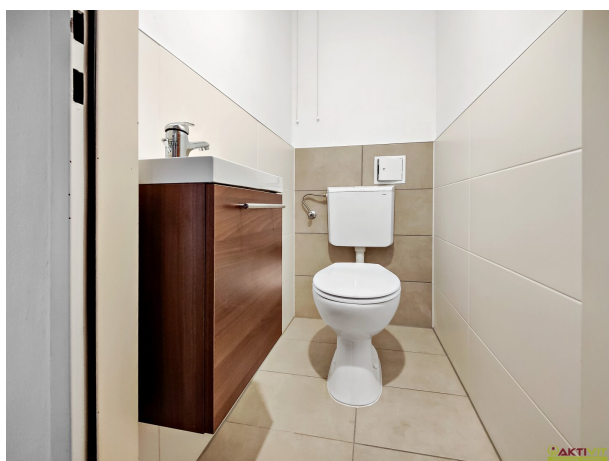




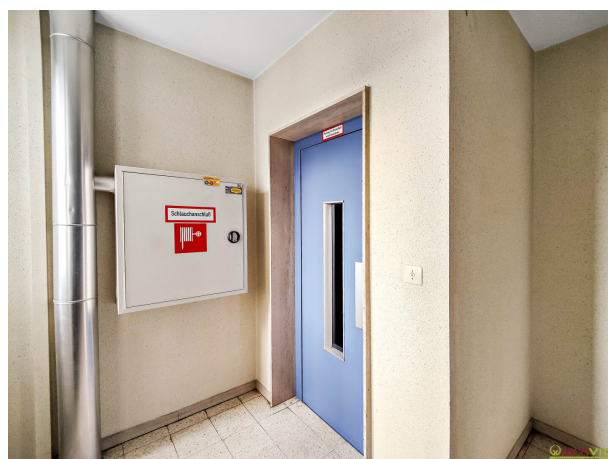
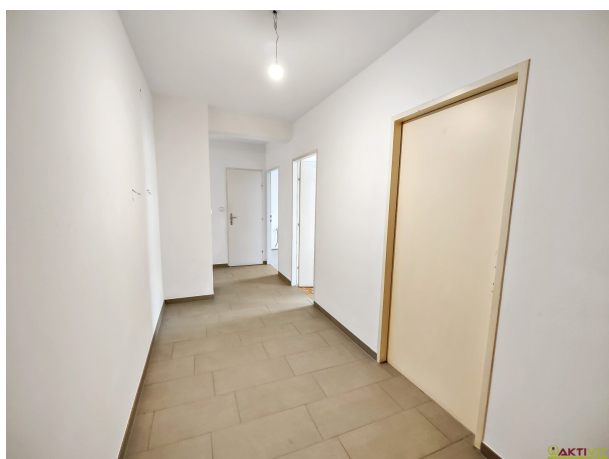




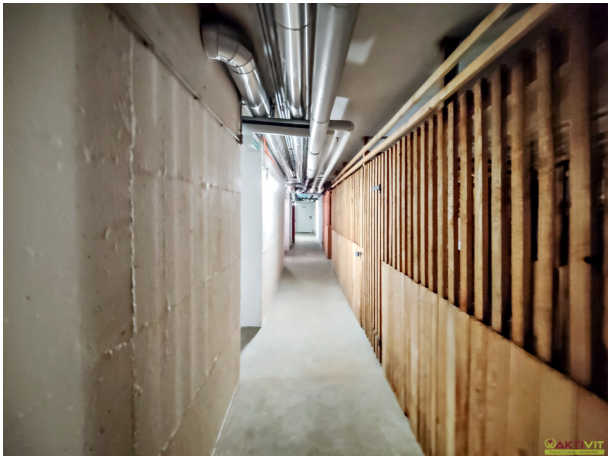


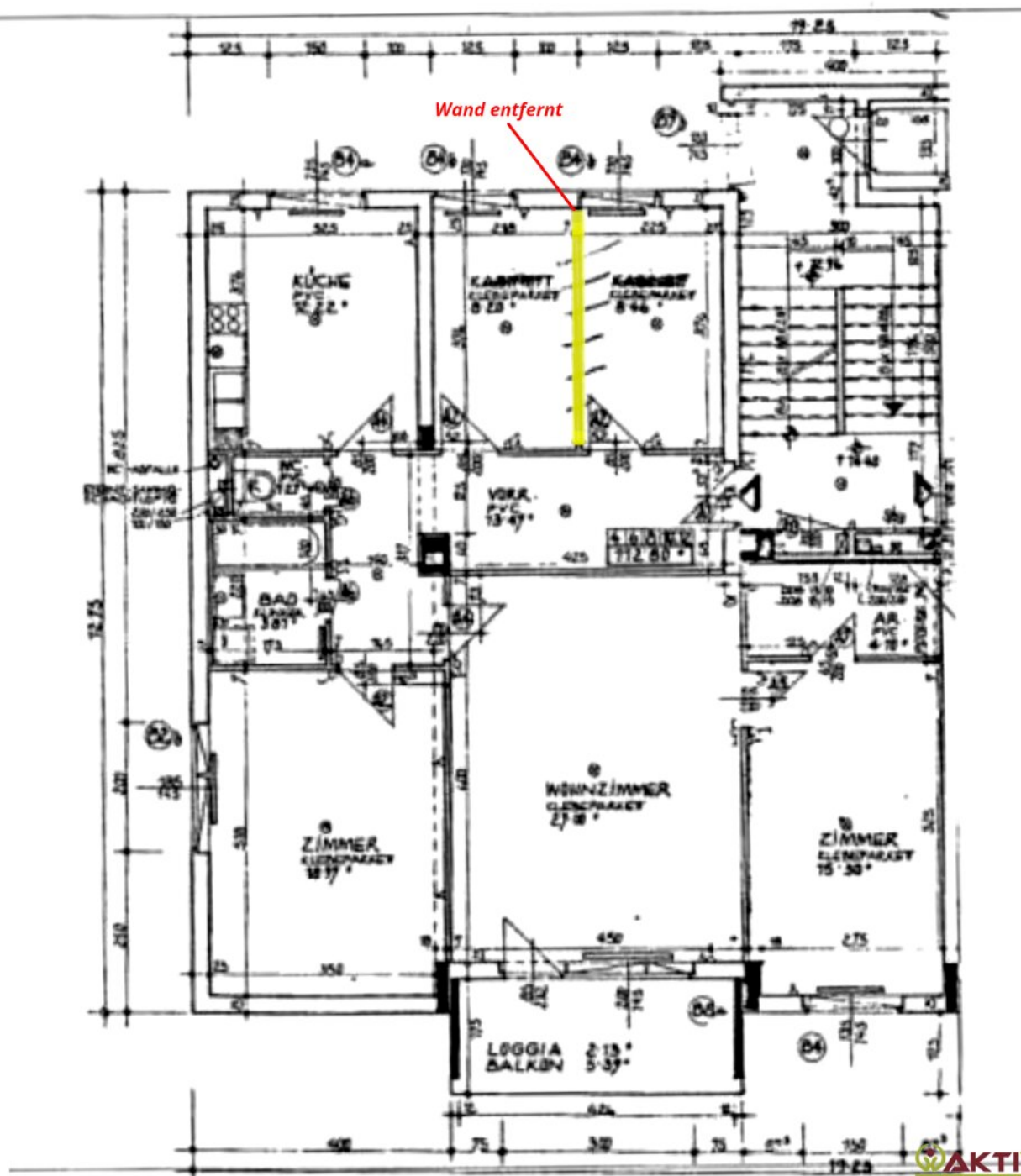












Objektbeschreibung

Diese großzügige 5-Zimmer Wohnung befindet sich in begehrter Lage im Bezirk Geidorf, nahe der WIFI und dem Gymnasium BG / BRG Carneri.

Die Wohnung im 4. OG (mit Lift) verfügt über rund 115 m² Wohnfläche, eine überdachte Loggia mit Ausblick und ein Kellerabteil. Ein KFZ-Garagenplatz kann zusätzlich erworben werden.

Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:

- Zentrale Lage im beliebten Geidorf.
- Hervorragende Öffi-Anbindung - Straßenbahn ca. 200 Meter entfernt.
- Vielseitiger Grundriss: Familie, WG, Praxis oder Büro.
- 4. OG mit Lift und überdachter Loggia.
- Neuwertiges Badezimmer und getrenntes WC.
- Garagen-Stellplatz auf Wunsch (€ 20.000).
- Großer eigener Keller (10 m²) und Gemeinschaftsgarten.

DIE WOHNUNG.

Die Wohnung befindet sich im 4. OG mit Lift und verfügt über insgesamt rund 115 m² Wohnfläche.

Die Fläche verteilt sich auf insgesamt 5 Zimmer, eines davon mit Anschlüssen für eine Küche, ein Bad und ein WC sowie einen Schrankraum.

Die Wohnung begrüßt mit einem Eingangsbereich übergehend in einen zentralen Gang. Von diesem aus sind alle Zimmer, bis auf ein Schlafzimmer, erschlossen.

Der Zugang zu einem der Schlafzimmer erfolgt durch ein größeres (Wohn-) Zimmer als Durchgangszimmer. Von diesem Wohnzimmer aus ist auch die Loggia mit rund 5,4 m² erreichbar.

Die Wohnung verfügt über ein eigenes zugehöriges Kellerabteil mit ca. 10 m² Nutzfläche. Dieses bringt weitere Stauraum-Fläche.

ZUSTAND UND AUSTATTUNG.

Das Haus ist von der Substanz in gutem Erhaltungszustand, die Wohnung ist saniert und gepflegt.

Das Badezimmer wurde gänzlich renoviert und ist in neuwertigem Zustand. Der Verkauf erfolgt inklusive der Ausstattung von Bad und WC.

Die Böden sind mit Parkett, PVC und Fliesen ausgeführt. Die Beheizung erfolgt mittels effizienter Fernwärme-Zentralheizung.

Das Haus bietet einen Personenlift sowie gemeinschaftlich nutzbare Gartenflächen. Ein Kabel-TV Anschluss ist vorhanden.

Ein Garagen-Stellplatz für ein KFZ kann zusätzlich erworben werden. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt € 20.000,-.

DIE BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten inklusive Heizung und Rücklagen betragen aktuell rund € 640,- monatlich (brutto inkl. USt.)

Die hier bereits inkludierten Heizkosten betragen rund € 157,- monatlich. Der ebenfalls inkludierte Anteil der Rücklagen beläuft sich auf rund € 154,- monatlich.

Die Betriebskosten für den Garagen-Stellplatz betragen rund € 23,- monatlich brutto.

Der Stand des Reparaturfonds (Rücklagen) des Hauses betrug zum Stichtag 31.10.2020 rund € 344.500,-.

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,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap