Nähe LKH Graz/3-Zimmerwohnung mit großer Loggia in Grünruhelage

Objektnummer: 961/34632

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

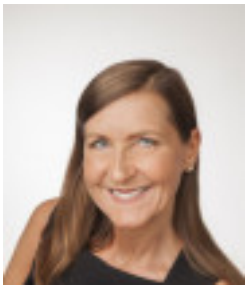
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	86,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	84,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,62
Kaufpreis:	223.000,00 €
Betriebskosten:	398,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410
H +43 664 8184132

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

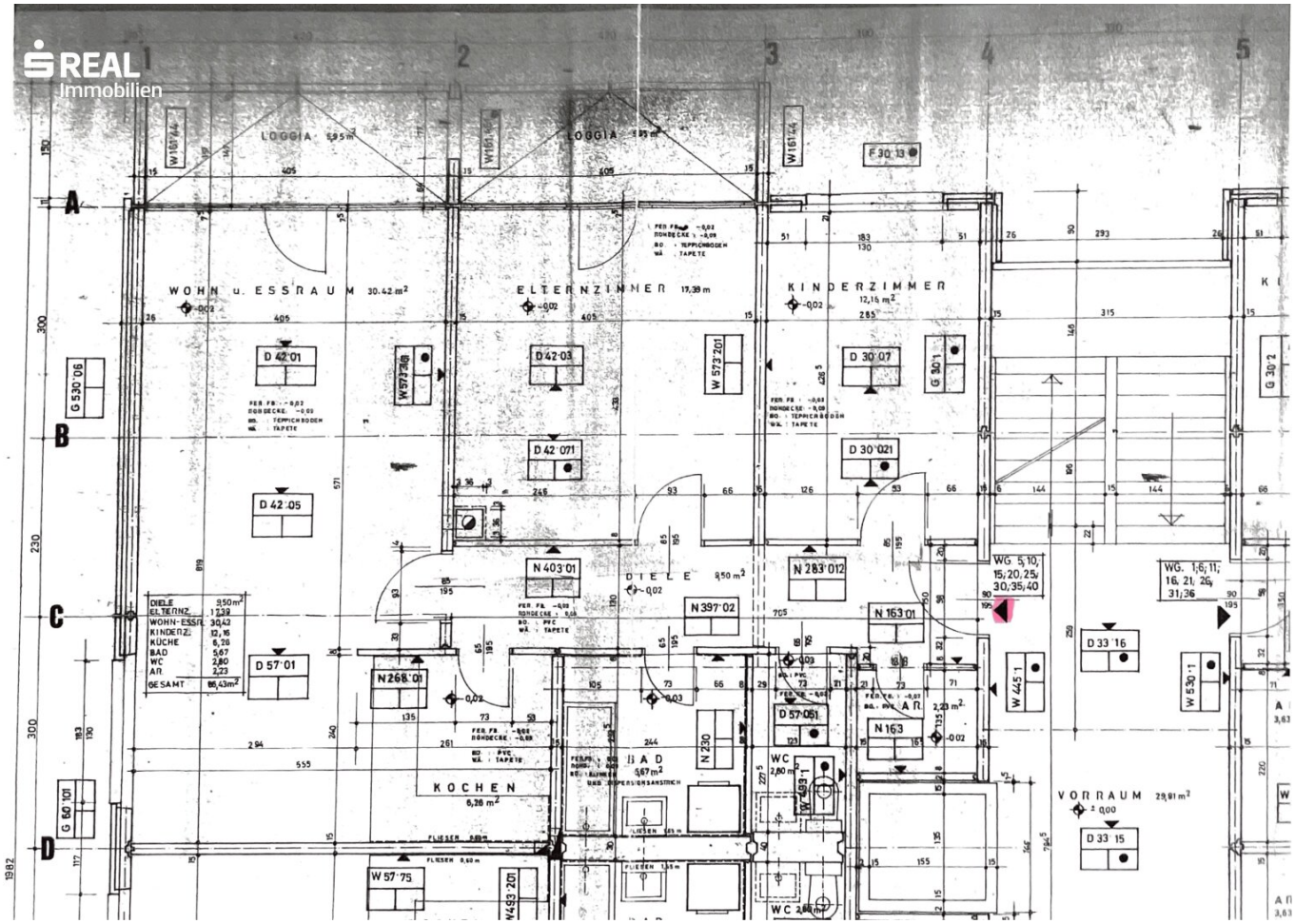
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
WOHN u. ESSRAUM 30.42 m²
ELTERNZIMMER 17,39 m
KINDERZIMMER 12,16 m²
LOGGIA
DIELE 9,50 m²
KOCHEN 6,26 m²
BAD 5,67 m²
WC 2,80 m²
VORRAUM 29,91 m²
DIELE 9,50 m²
EL.TERNZ. 17,39
WOHN-ESSR. 30,42
KINDERZ. 12,16
KÜCHE 6,26
BAD 5,67
WC 2,80
AR. 2,23
GESAMT 86,43 m²
WG. 5,10, 15,20,25, 30,35,40
WG. 1;6;11; 16, 21, 26, 31;36

Objektbeschreibung

Dieses Mehrparteienhaus wurde im Jahr ***1976*** erbaut und befindet sich im ***Grazer Bezirk Ragnitz am Fuße des Lustbühels und in unmittelbarer Nähe zum LKH.***

Die Wohnhausanlage ist umgeben von einer ***großzügigen Grünanlage mit teilweisem Baumbestand und dem außergewöhnlichen Blick in einen Weingarten.***

Das ***Gebäude*** präsentiert sich in einem, dem Alter entsprechend ***guten und gepflegten Allgemeinzustand, eine Generalsanierung ist jedoch noch nicht erfolgt.***

Die ***sehr gepflegte und sonnendurchflutete Wohnung*** hat eine ***Nutzfläche*** von ***97,43m²*** (inkl. Loggia 11m², reine Wohnnutzfläche ***86,43m²)*** und liegt im ***4. Liftstock.***

Die ***gesamte Wohnung inkl. der Loggia*** wurde erst ***kürzlich frisch ausgemalt,*** trotz des gepflegten Zustandes sind ***diverse kleinere Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen erforderlich bzw. empfehlenswert.***

Eine gröbere Sanierung ist aber nicht erforderlich, die ***Wohnung ist unmöbliert***

Der ***wunderschöne Grünanlagenbereich*** steht den Bewohnern ***zur allgemeinen Benützung zur Verfügung***.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch einige **weitere Vorteile:**

- ideal für Anleger!

- optimales Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar

- 11m² südostseitige Loggia, von 2 Zimmern zu begehen

- geräumiges Bad mit Wanne, WC separat

- ausreichend Parkplätze vor dem Haus

- Kellerabteil Nr. 20, 1. Türe links

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Apotheke, etc.)

befinden sich ***in nächster Nähe, eine perfekte GVB-Anbindung*** ist gegeben.

Die ***Beheizung*** erfolgt mit ***Elektroöfen*** (kein Fernwärme- od. Gasanschluss im Haus).

Stand ***Reparatur-Rücklage*** per 31.12.22: ***€ 99.123,40*** (Waschküche zusätzl. € 4.417,67)

In den Betriebskosten ist die Rückzahlung eines ***Sanierungsdarlehens*** enthalten (für Stiegenhaus, Fenster u. Lift), ***Stand per 30.04.24 insg. € 11.124,24, Restlaufzeit bis 31.10.31***.

Ein T**elefon- u. Kabelanschluss ist vorhanden (Magenta im Haus).**

Dem ***sofortigen Bezug*** der Wohnung ***steht nichts im Wege***.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <5.500m

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.