

Feldkirchen b. Graz/Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung in Grünruhelage



Objektnummer: 961/35364

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Wagnitz
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	73,83 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	61,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	174.000,00 €
Betriebskosten:	261,65 €
Provisionsangabe:	

6.264,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

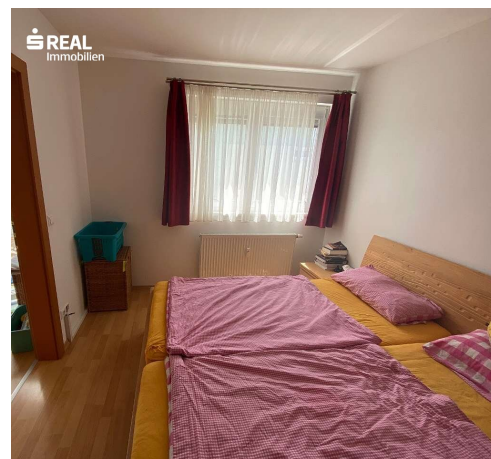
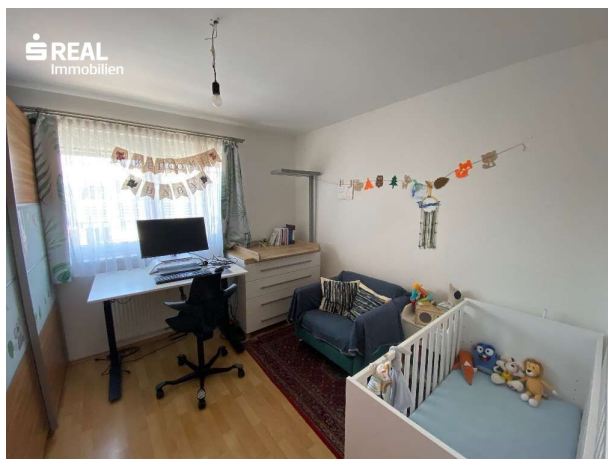


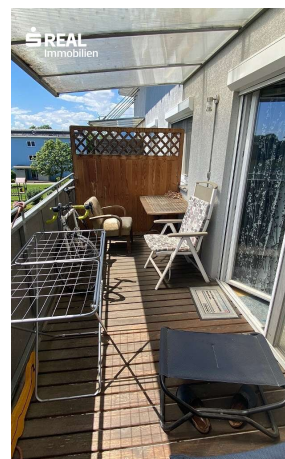
Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

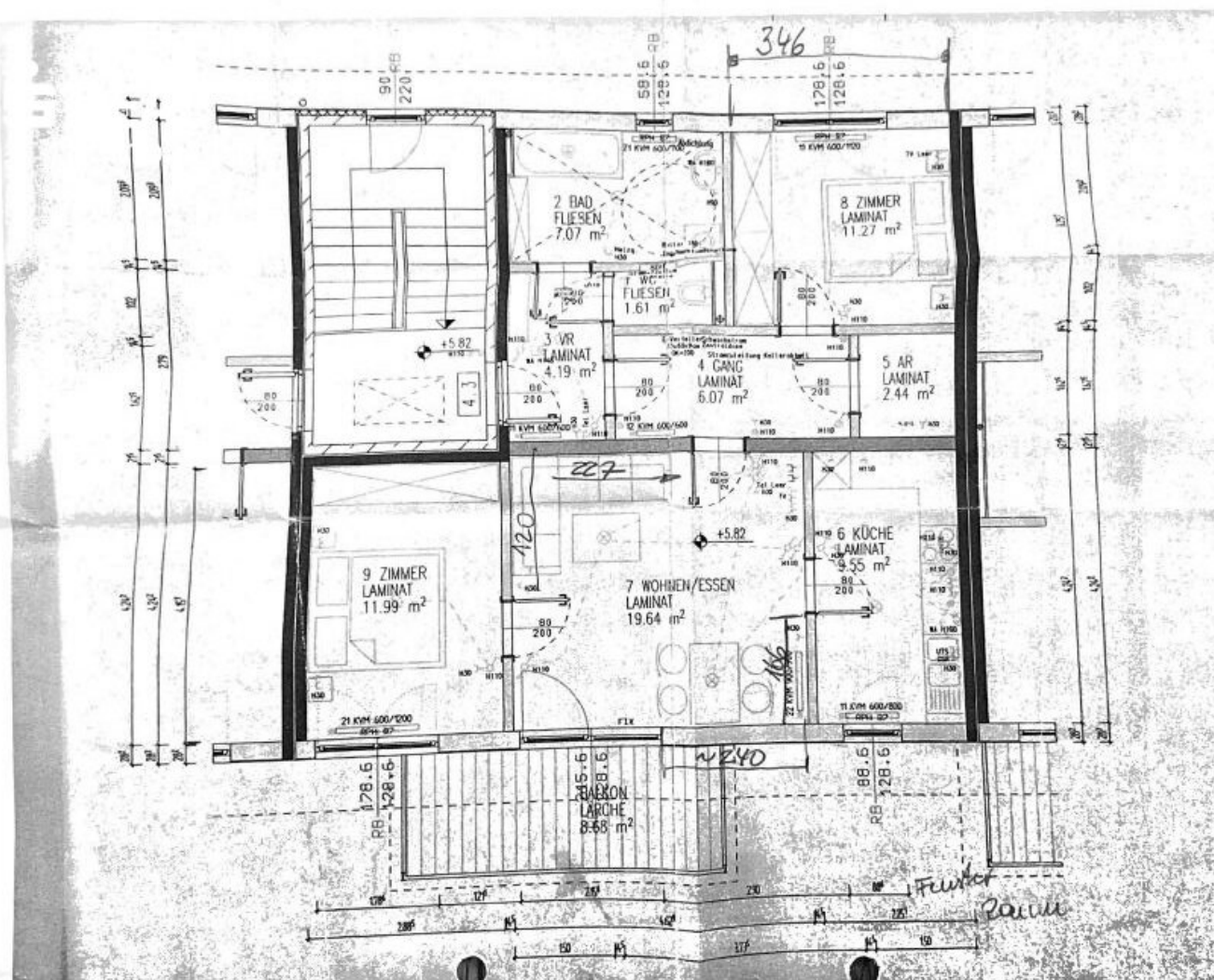
T +43 5 0100 - 26410











Objektbeschreibung

Die Wohnsiedlung wurde im Jahr **2007** errichtet und befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Seitengasse** im **Ortsgebiet Wagnitz**, zwischen Feldkirchen und Kalsdorf.

Die gesamte Wohnhausanlage präsentiert sich in einem **familienfreundlichen und gepflegten Allgemeinzustand**.

Im begrünten Innenhof gibt es **ausreichend Spielgeräte für Kinder** und **Sitzgelegenheiten** zum gemütlichen Verweilen.

Die **geräumige Wohnung** liegt im **2. und letzten Obergeschoss** (kein Lift) und hat eine **Nutzfläche**

von ca. 73,83m².

Eine **moderne Einbauküche inkl. E-Geräte** ist vorhanden und im Kaufpreis inkludiert, ansonsten wird die Wohnung unmöbliert übergeben (bis auf den Einbauschränk im Vorraum).

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

- gutes Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar
- Süd-Ausrichtung
- Bad mit Wanne, Dusche und Fenster, WC separat
- ca. 9m² großer Süd-Balkon
- Carport Nr. 24 zum Kaufpreis € 15.000,-
- Kellerabteil 4.3
- Fahrradabstellraum

Die Wohnung wird nur inkl. Carport verkauft, Gesamtkaufpreis somit € 189.000,-.

Telefon- u. Internetanschluss sind vorhanden.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafes, Banken, Schulen , Kindergärten, etc.) befinden sich **in den nahegelegenen Ortszentren von Feldkirchen und Kalsdorf.**

Eine **gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel** ist gegeben.

Stand **Reparatur-Rücklage per 31.12.24: € 26.755,49.**

Dem **Bezug** der Wohnung **ab 01.12.2025** steht nichts im Wege.

HWB 61,4 kWh/m2a

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Polizei <2.000m
Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <2.000m



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.