

**4 Min. zum LKH! - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia,  
Keller und Gartenmitbenutzung.**



**Objektnummer: 1081**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Graz
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	89,56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	89,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	227.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

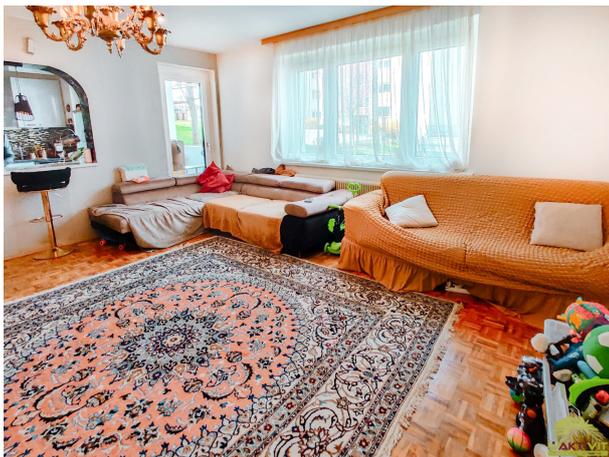
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

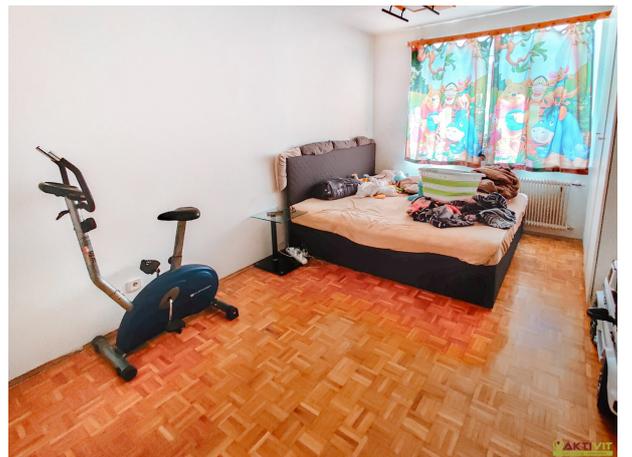


**Thomas Miedl**

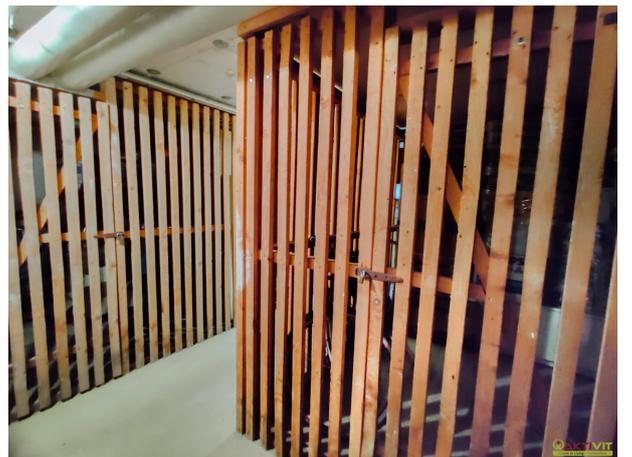
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz





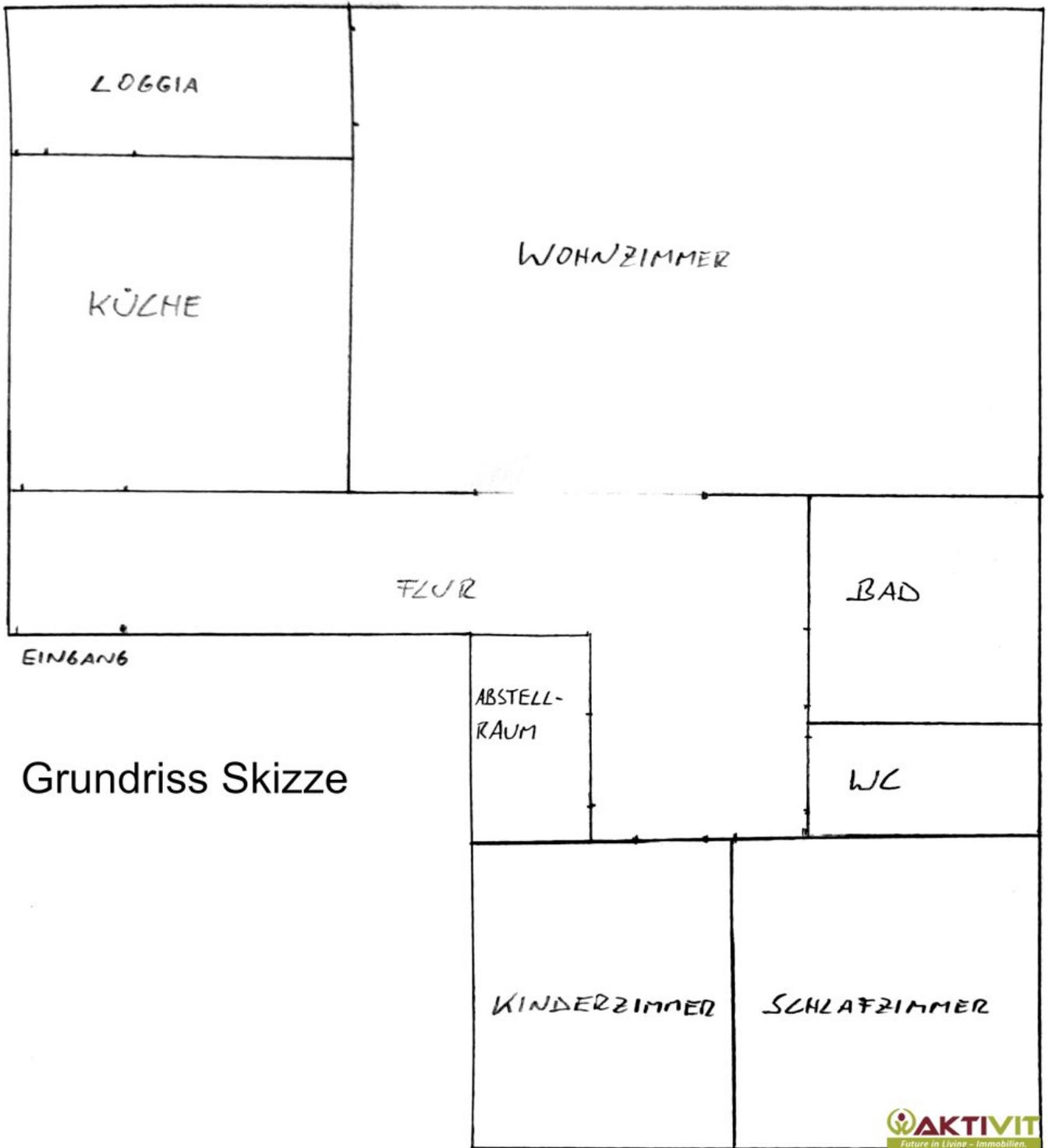












Grundriss Skizze

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich bestens angebundener Lage im Grazer Stadtteil Waltendorf. Mit einer Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup>, einer gemütlichen Loggia und einem Kellerabteil bietet sie viel Platz für individuelles Wohnen. Der Zugang zu allgemeinen Stellplätzen und die attraktive Lage mit hervorragender Nahversorgung runden das Angebot ab.

### ***DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:***

- Begehrte Wohnlage mit Top-Infrastruktur.
- Nur 4 Min. zum LKH Graz (2,3 Km).
- Alltägliche Nahversorgung und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Zimmer.
- Loggia mit ca. 6 m<sup>2</sup> in Westausrichtung
- Gartennutzung und allgemeine Stellplätze.
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup>

### **DIE WOHNUNG.**

Die großzügig geschnittene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines soliden Wohngebäudes in Massivbauweise.

Auf einer Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung: Ein Wohnzimmer mit anschließender Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnküche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zur ca. 6 m<sup>2</sup> großen, westseitig orientierten Loggia – ideal, um sonnige Nachmittage zu genießen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Allgemeine Freiflächen und Stellplätze rund um das Haus stehen den Bewohnern zur Verfügung.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Die Wohnung befindet sich in teilweise sanierungsbedürftigem Zustand und ist nach Vereinbarung verfügbar. Errichtet wurde das Wohnhaus im Jahr 1976 in massiver Ziegelbauweise. Die Ausstattung umfasst Parkett-, Fliesen- und Kunststoffböden. Beheizt wird mittels zentraler Fernwärme.

Die Küche sowie die Badezimmereinrichtung sind im Kaufpreis inkludiert.

Zusätzlich zur Loggia besteht die Möglichkeit, die gemeinschaftlichen Gartenflächen zu nutzen, auch ein Fahrradraum steht zur Verfügung.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN.**

Die genauen monatlichen Betriebskosten werden aktuell erhoben.

Laut Angaben der Eigentümer betragen diese aktuell ca. € 450,- pro Monat inklusive Heizung und Reparaturrücklage.

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,

Thomas Miedl

[+43 664 21 98 050](tel:+436642198050)

[t.miedl@aktivit.org](mailto:t.miedl@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **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 <4.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap