

2-Zimmer-Wohnung mit TG-Platz und Balkon in unmittelbarer LKH-Nähe!



Objektnummer: 7278/42501

Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,42 m ²
Nutzfläche:	57,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	80,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,11
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	107,98 €
Heizkosten:	81,23 €
USt.:	32,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



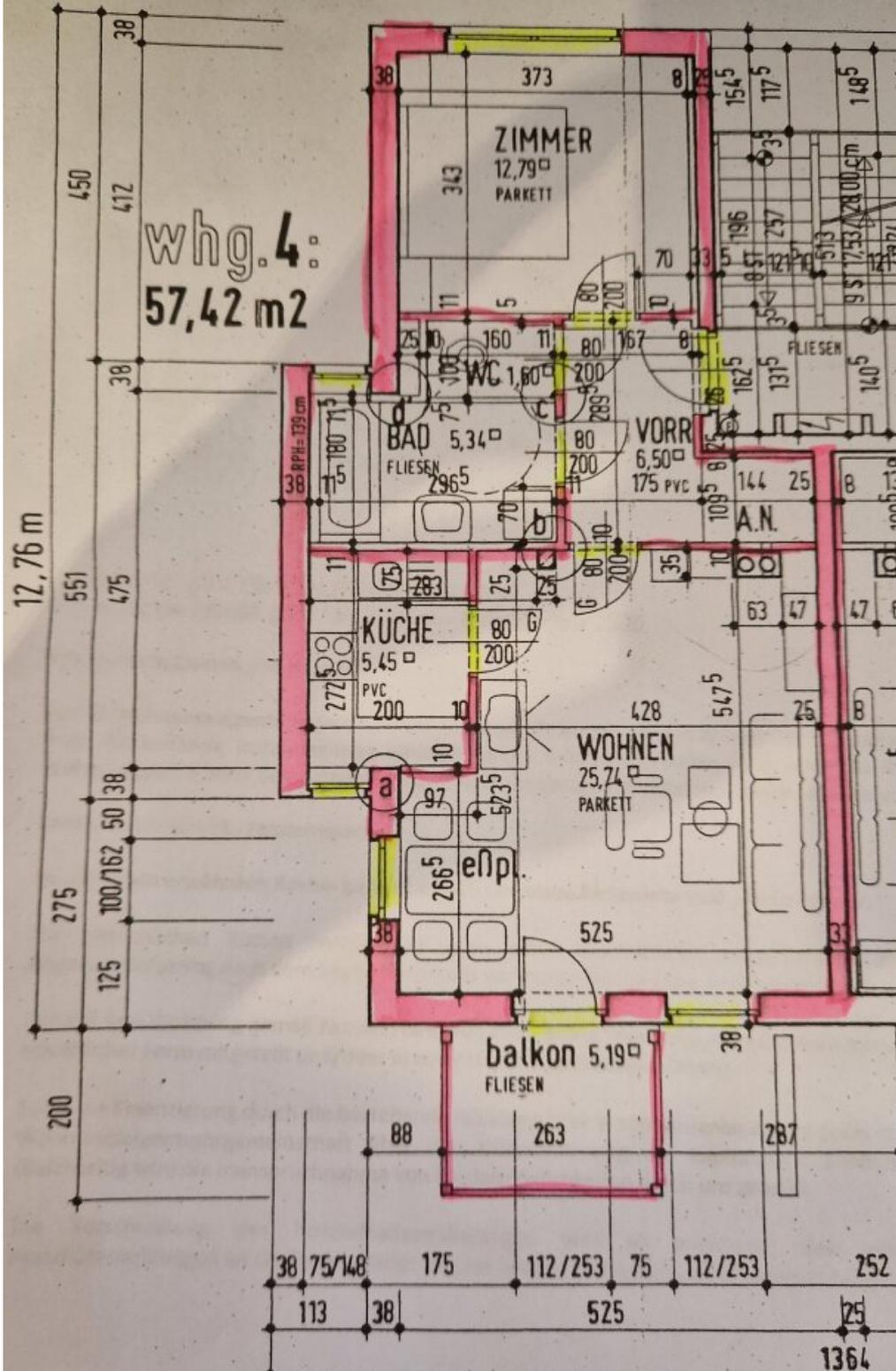
ImmobilienService Graz

ImmoPro Immobilien GmbH
Pestalozzistraße 73









riegel zu a,b,c,d



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Nutzfläche von **57,42 m²** zzgl. **Balkon** mit einer Fläche von **5,19 m²**. Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss** mit **Lift**. Das Wohnhaus befindet sich am Rand einer **Wohnanlage** mit **8 Häusern** und wurde **1998 (Baubewilligt 1995 -Baujahr 1997)** erstmals bezogen.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** und ein **Tiefgaragenplatz** zugeordnet.

Aufteilung:

Vorraum, Schlafzimmer, Badezimmer **mit Fenster, Badewanne** und **WM-Anschluss, Abstellraum**, großer Wohnbereich mit Zugang zum **Balkon** und zur **separaten Küche** mit **Geschirrspüler**, E-Herd mit Ceranfeld (Dunstabzug-Umluft), Kühlschrank mit Gefrierkombination.

Die Wohnung wird mittels **Fernwärme** beheizt. Die Heizkosten sind in Form einer Akonto-Zahlung im angegebenen Mietpreis bereits enthalten und werden nach Verbrauch berechnet.

Zusatzinformation:

Die **Reparaturrücklage** für die gesamte Wohnhausanlage beträgt mit Stichtag 28.04.2025 rd. **€ 104.900,-**.

Der Rücklagenstand für die Liftanlage weist per 28.04.2025 einen **Rückstand** in der Höhe von rd. **€ 3.200,-** auf.

Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für 2024 befindet sich **derzeit in Bearbeitung** und wird spätestens bis 30.06.2025 an die Eigentümer verschickt. Die derzeitigen Werte basieren auf der **vorangegangenen Abrechnungsperiode**.

Geplant und beschlossen sind eine **zukünftige Sanierung** und ein Teilaustausch der Fenster in anderen Objekten der Anlage, eine Sanierung und Entfeuchtung der Tiefgarage und der Keller und weitere Maßnahmen. Hier sind leider noch keine genauen Termine oder anteilige Kosten pro Eigentümer bekannt.

In der Wohnung sind noch leichte Spuren von Feuchtigkeit an den Wänden erkennbar. Diese sind laut Auskunft einer Begehung der Hausverwaltung auf fehlerhaftes Nutzerverhalten des Vermieters durch mangelhaftes Lüften und zu geringes Heizen zurückzuführen und sollten bei normalem Lüftungs- und Heizverhalten nicht mehr auftreten.

Die Wohnung wird noch frisch ausgemalt.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, können Sie uns gerne kontaktieren!

Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap