

## **Sanierte Wohnanlage im Grünen - schöne Wohnung mit Loggia**



 **Ofner**  
Immobilien

**Objektnummer: 1807**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8045 Graz                        |
| Baujahr:                      | 1978                             |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Wohnfläche:                   | 61,45 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,90                           |
| Kaufpreis:                    | 158.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 112,33 €                         |
| Heizkosten:                   | 33,19 €                          |
| USt.:                         | 20,56 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

"Sonstige Kosten" = Verwaltungskosten zzgl. laufendes Sanierungsdarlehen 126,51 mtl. (bis 3/2029)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Walter Ofner

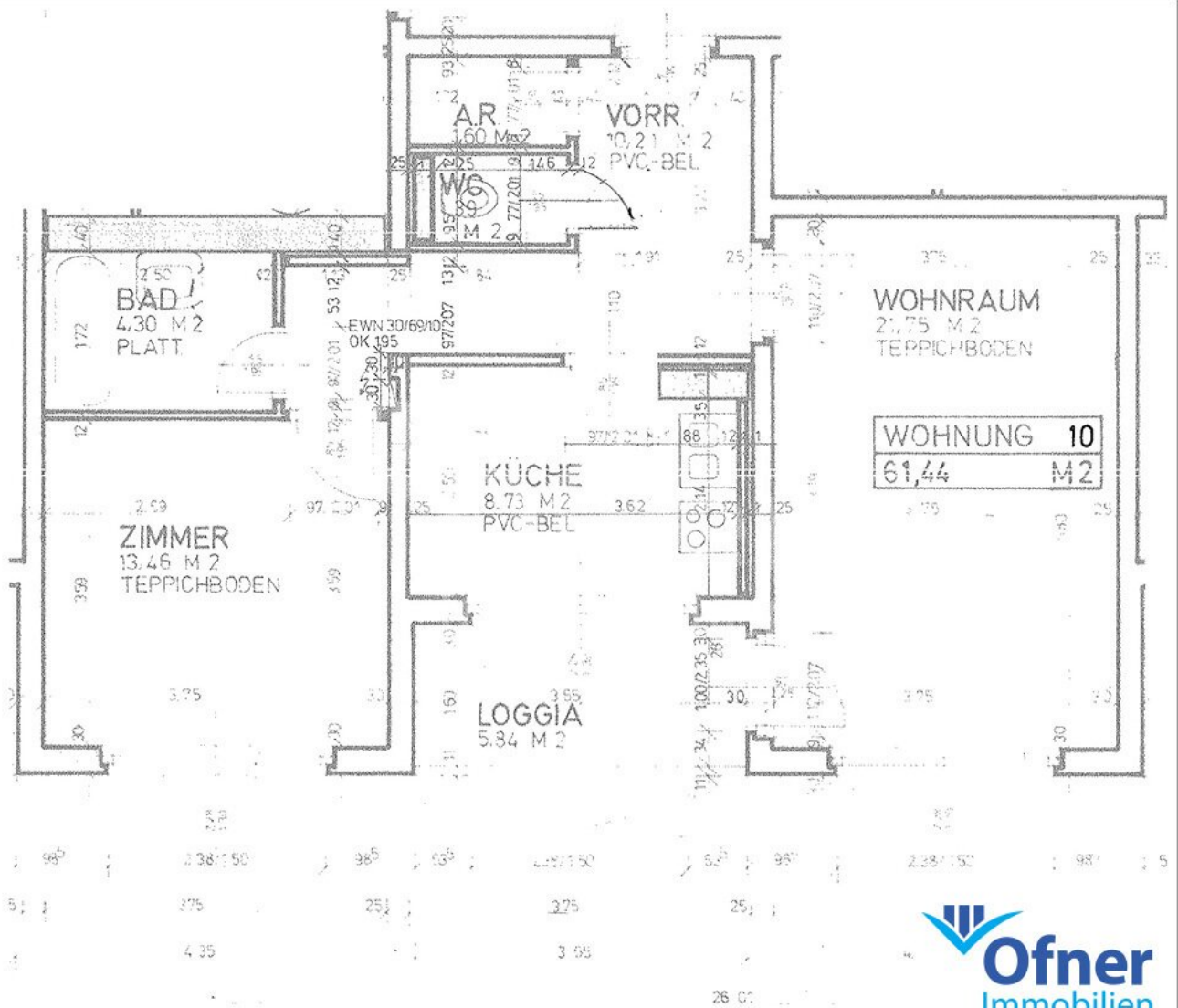












## Objektbeschreibung

In sonniger Stadtlage im Bezirk Graz-Andritz mit Ausblick ins Grüne liegt diese Wohnung im zweiten Stock einer sehr gepflegten Wohnanlage. Mit einer Größe von ca. 61 m<sup>2</sup> bietet sie einen Vorraum, das Wohnzimmer mit Zugang auf die sonnige West-Loggia, die möblierte Küche mit großer Fensterfront auf die Loggia, das Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Waschbecken sowie einen Abstellraum. Die Räume sind mit Parkett- bzw. Fliesenböden ausgestattet, geheizt wird mittels Fernwärme-Zentralheizung. Die West-Loggia hat eine Größe von ca. 6 m<sup>2</sup> und bietet einen Fernblick auf bis zum Plabutsch. Eine teilmöblierte Übernahme ist kurzfristig möglich.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung, hier befinden sich auch ein allgemeiner Wäscheraum und ein Fahrradabstellraum. Bei der Wohnanlage stehen ausreichend Parkplätze auf der allgemeinen Fläche zur Verfügung, die Zufahrt in den Parkbereich ist mit einem Schranken gesichert. Besucher-Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Dachsanierung wurde im Jahr 2024 durchgeführt, auch wurde eine neue Hauseingangstür eingebaut. Die gesamte Wohnanlage wurde in den letzten zehn Jahren umfassend thermisch saniert und wird laufend gepflegt. Der angelegte Kinderspielplatz kann von allen Bewohnern genutzt werden.

In nur 250 Metern Entfernung befinden sich eine Bushaltestelle mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Das Einkaufszentrum Shopping Nord mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur vier Kilometer entfernt. Drei Kilometer sind es ins Golfzentrum Graz-Andritz oder auf den Autobahnzubringer der A9 in beide Richtungen. Wenige hundert Meter entfernt befindet sich ein Kindergarten. Auch ins Grüne sind es nur wenige hundert Meter. Hier können Sie bei ausgedehnten Spaziergängen abschalten und Kraft tanken oder eine Fahrradtour fernab vom Trubel der Stadt unternehmen.

Bei einer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung werden Sie von dieser 2-Zimmer-Wohnung sofort begeistert sein. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Team Ofner Immobilien

**Walter Ofner**, staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

office@ofner-immobilien.at, Tel. 0664 / 1883929

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap