

## **Perfekt Lage 4-Zimmer-Wohnung Nähe TU-Graz - aber etwas sanierungsbedürftig!**



**Objektnummer: 961/35579**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,08.Bez.:Sankt Peter
Baujahr:	1978
Nutzfläche:	91,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,03
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	235,15 €
Heizkosten:	73,26 €
USt.:	14,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26446



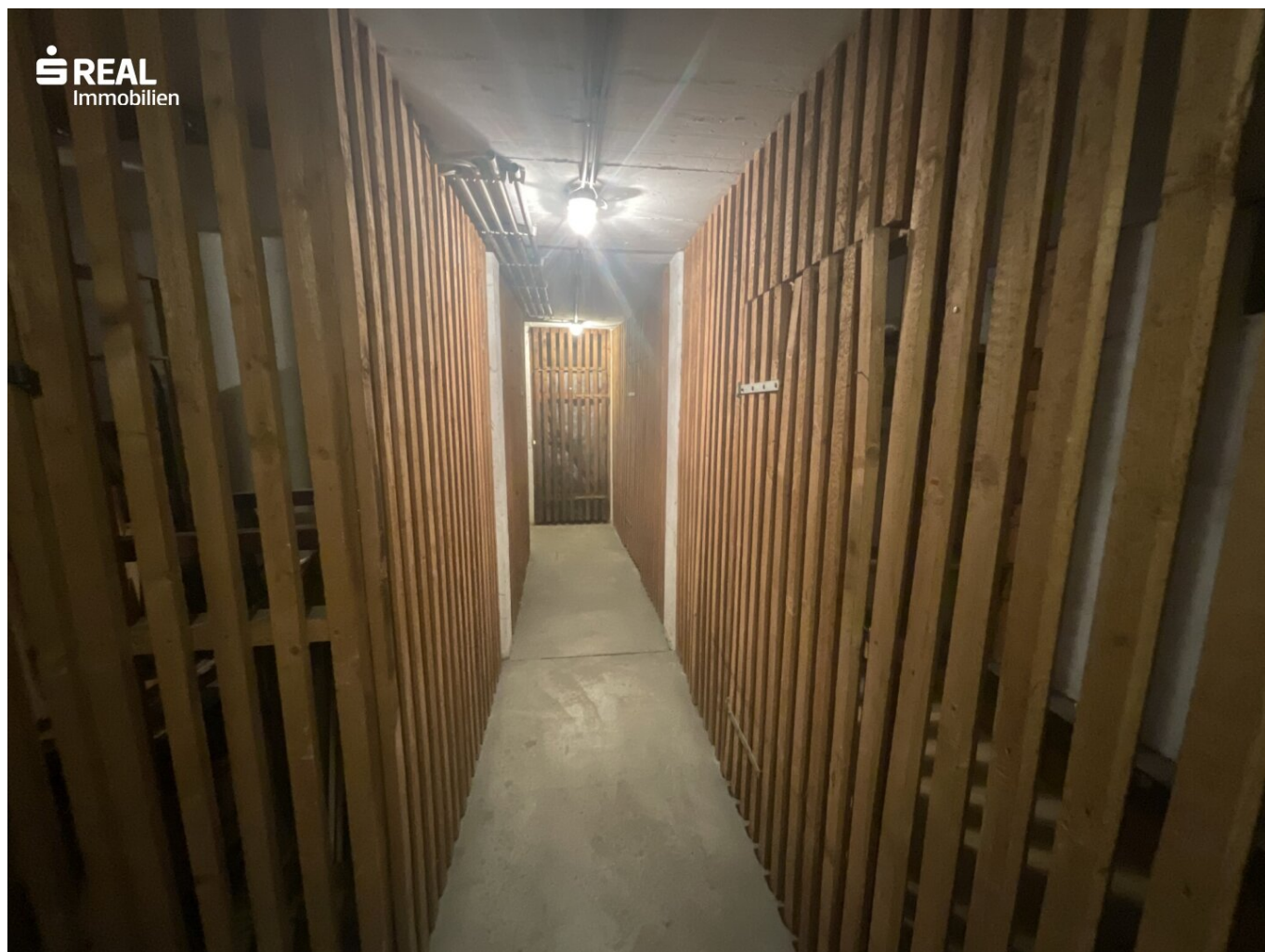






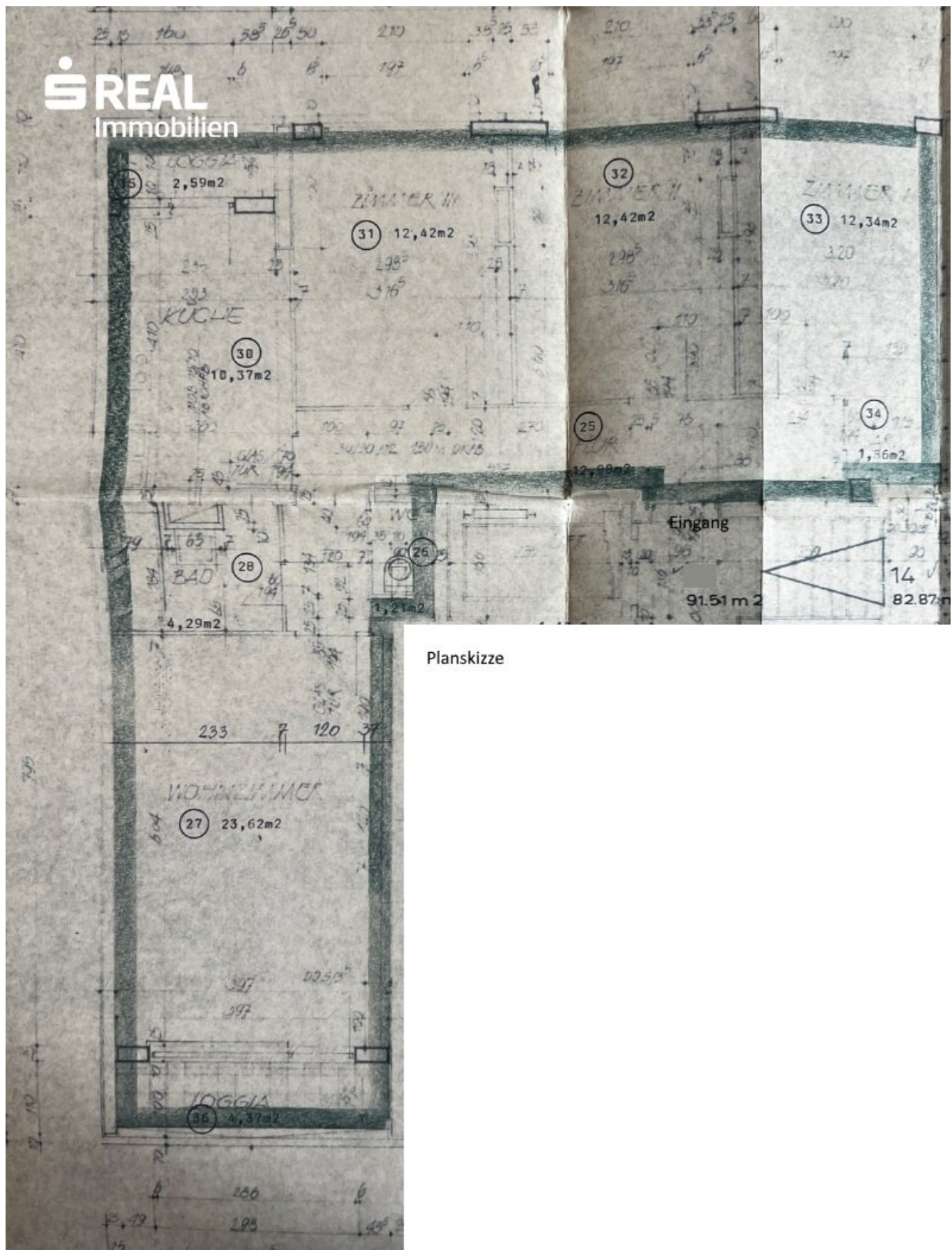






**S REAL**  
Immobilien





## Planskizze



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ideal aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität Graz.

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock eines im Jahr 1978 erbauten Wohnhauses und verfügt über eine Nutzfläche von rund 91,51 m<sup>2</sup> zzgl. 2 Loggien.

Sämtliche Räume sind getrennt vom Vorraum aus begehbar. Von der Küche aus gelangt man zur 2,59 m<sup>2</sup> großen Loggia, die rund 4,37 m<sup>2</sup> große Loggia ist vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Die Wohnung weist dem Alter entsprechend einen teilweisen Sanierungsbedarf auf.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels Fernwärme. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Weiters ist ein KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage im Kaufpreis inkludiert!

2015 wurde die Sanierung der Außenfassade, teilweise Dämmung, Austausch aller Fenster und Türen sowie eine Dachsanierung durchgeführt.

Hierfür wurden 2 Sanierungsdarlehen (Laufzeit bis 31.03.2031) aufgenommen welche über die Rücklagen getilgt werden.

Hervorzuheben sind auch die hervorragende Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Straßenbahnlinie 6). Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Schulen und Lebensmittelgeschäfte befinden sich in der Nähe.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfähig!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

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.