

Nähe Citypark/Anlegerhit: sanierte 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage



Objektnummer: 961/35775

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 04. Bez.: Lend
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	57,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,40 m ²
Heizwärmebedarf:	26,12 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Kaufpreis:	114.000,00 €
Betriebskosten:	431,82 €
Provisionsangabe:	

4.104,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410







Skizze Wohnung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrparteienhaus befindet sich im zentralen Grazer Stadtgebiet nahe dem Einkaufszentrum **Citypark**, dem **Bahnhof Don Bosco** (fußläufig erreichbar) und dem **Hauptbahnhof**.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr **1960** errichtet, die **thermische Generalsanierung** fand erst vor kurzem im Jahr **2024** statt.

Das Gebäude präsentiert sich daher in einem **gepflegten und neuwertigen Gesamtzustand**.

Die **helle** und ebenfalls **gepflegte Wohnung** liegt im **3. Liftstock und** hat eine **Nutzfläche** von **57,26m²**.

Eine **Einbauküche inkl. E-Geräte** ist vorhanden und **im Kaufpreis inkludiert**.

Es gibt auch eine kleine Speis für Stauraum.

Die Wohnung wurde **2019 saniert** (Bad, Küche, E-Installationen).

Alle Zimmer haben Laminatboden, Bad und WC sind verflies.

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

- **ideales Anlegerobjekt**
- **gutes Raumkonzept, Zimmer getrennt begehbar, Wohnküche**
- **Ost-West-Ausrichtung**
- **Bad mit Dusche, WC separat,**
- **Kellerabteil Nr. 6 mit ca. 2,4m²**
- **Parkmöglichkeit (je nach Auslastung) im Innenhof**

Die **Beheizung** erfolgt mit **Fernwärme**, ein **Telefon- bzw. Internetanschluss** ist vorhanden.

Ein außerbücherliches **Sanierungsdarlehen** (Anteile für thermische Generalsanierung) in Höhe von

€ 332.621,83 (lt. Information Hausverwaltung) ist vom Käufer zu übernehmen,

die **mtl. Rate** hierfür beträgt € **187,02**g (Betrag in Betriebskosten inkludiert), Laufzeit bis 31.07.42.

In den **Betriebskosten** ist die **Reparatur-Rücklage**, die **Heizung** und das **Sanierungsdarlehen inkludiert**.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Cafés, etc.), befinden sich **in nächster Nähe**, eine gute **Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel** ist gegeben.

Stand Rep. Rücklage per 31.12.24: € **67.602,21**

Dem **sofortigen Bezug** der Wohnung steht nichts im Wege.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr



Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

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.