# 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:1960Zustand:GepflegtNutzfläche:57,26 m²Zimmer:2

Bäder: 1
WC: 1

**Keller:** 2,40 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 26,12 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,85

**Kaufpreis:** 119.000,00 € **Betriebskosten:** 406,44 €

**Provisionsangabe:** 

4.284,00 € 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 verfliest.

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. 2,4m<sup>2</sup>
- Parkmöglichkeit (je nach Auslastung) im Innenhof

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

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

ca. € 30.000,- (It. Information Hausverwaltung) ist vom Käufer zu übernehmen,



die mtl. Rate hierfür beträgt € 123,30 der Betrag ist in den Betriebskosten inkludiert,

Restlaufzeit bis 2036.

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



## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

#### 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

