

**Garconniere in ruhiger und zentraler Lage / Erneuerung erforderlich – perfekt als Starterwohnung oder Investition**



Zimmer

**Objektnummer: 7852/280**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	39,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,03
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	80,07 €
Heizkosten:	28,40 €
USt.:	13,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Yannick Komaromi**

K&K Property GmbH  
Pfeifferhofweg 3a  
8045 Graz

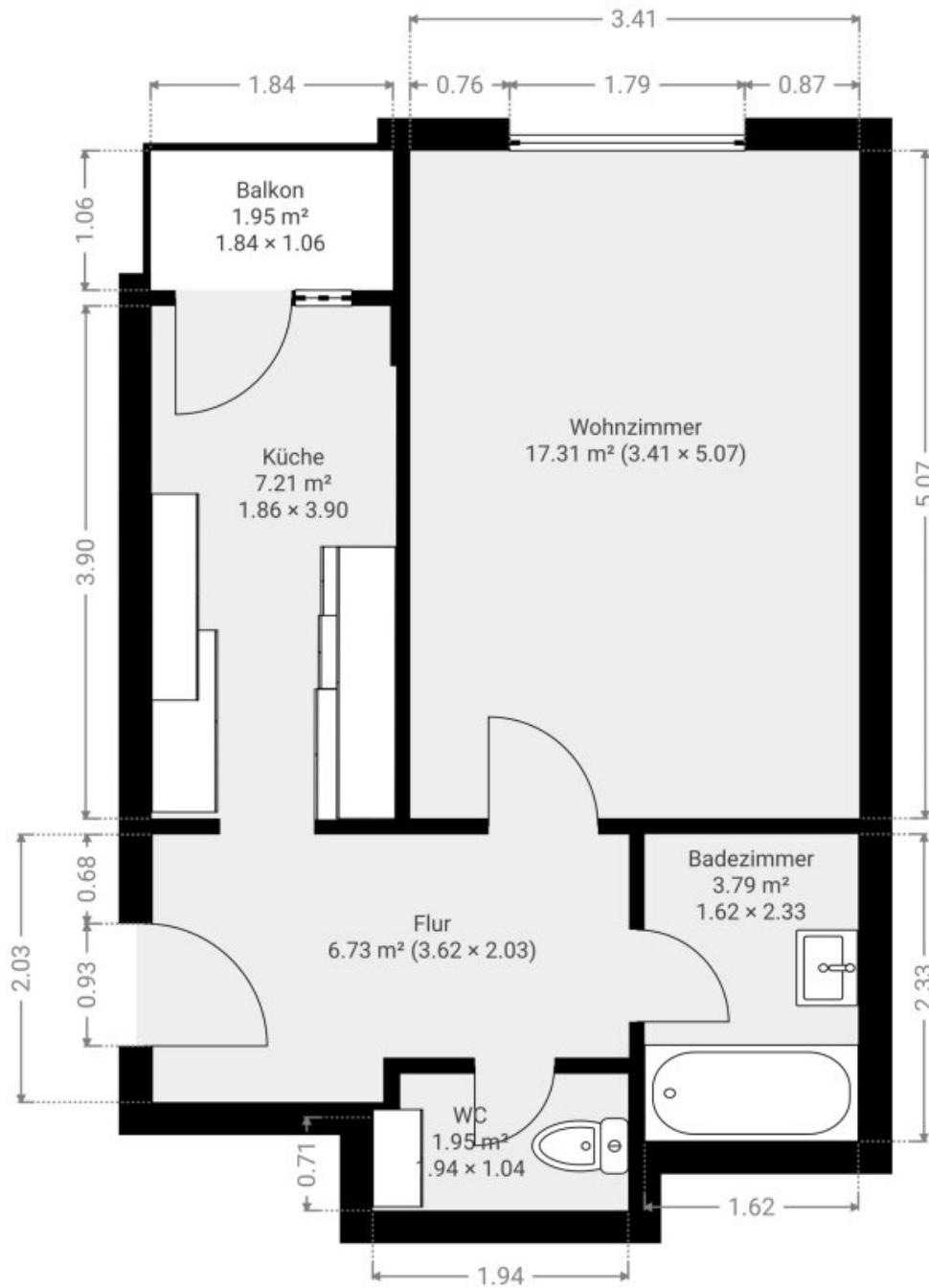








## ▼ 5. Stock



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELT. SENSOPIA LEHNT JEDOCH GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m  
1:44

Page 1/1



## Objektbeschreibung

Diese charmante Garconnierre überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine ruhige Wohnlage mit perfekter Anbindung. Ideal für Singles oder Studenten, die urbanes Wohnen mit Erholung kombinieren möchten. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese helle Garconnierre bietet eine ideale Gelegenheit für Anleger oder Eigennutzer, die Wert auf eine gute Lage und individuelles Gestaltungspotenzial legen. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein gemütliches Zuhause schaffen / Erneuerung erforderlich – perfekt als Starterwohnung oder Investition.

Die Wohnung befindet sich im fünften Stock eines äußerst sauberen und gepflegten Wohnhauses und ist selbstverständlich bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Hier bietet sich die Gelegenheit! Die nette Wohnung mit ca. 39m<sup>2</sup> Wohnfläche - sehr gut aufgeteilt – bietet:

- eine Vorraum, Flur
- Küche verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia und bietet großzügigen Raum für einen Essplatz
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Balkon
- WC / Extra
- Kellerabteil
- In den Gemeinschaftsräumen stehen eine sehr saubere, voll funktionsfähige Waschküche sowie Trockenräume zur Verfügung

Monatliche Betriebskosten von € 197,66 inkl. Rücklage, Instandhaltung, Verwaltung und gesetzliche Steuer, exkl. Strom. Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch Fernwärme.

Parkmöglichkeiten befinden sich in der Nähe des Hauses in der blauen Zone oder in einem nahe gelegenen Parkhaus. Die Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus und stehen ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung. Eine individuelle Zuweisung der Stellplätze erfolgt nicht. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine Tiefgarage, in der regelmäßig Stellplätze zum Erwerb oder zur Miete angeboten werden.

Preis: € 119.000,-

***Wir möchten darauf hinweisen, dass dieser Preis ein Richtwert ist und sich je nach Nachfrage nach oben oder unten verändern kann. Vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.***

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap