

## **Kompakte Eigentumswohnung mit Loggia und Parkplatz in Graz-Mariatrost.**



**Objektnummer: 1227**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	6,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	139.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Mihut**

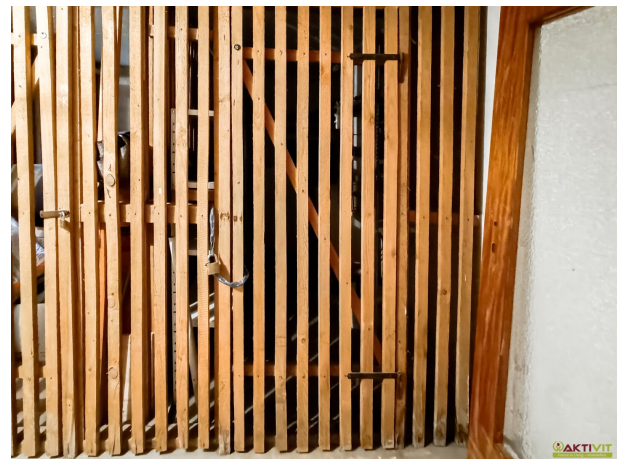
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 193 87 87

















## Objektbeschreibung

Im beliebten Grazer Stadtbezirk Mariatrost erwartet Sie diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit rund 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit sehr guter Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung. Ein besonderes Plus dieser Immobilie sind die vorhandene Loggia sowie der inkludierte KFZ-Stellplatz.

### ***DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:***

- Ruhige, grüne Mikrolage in Graz-Mariatrost mit guter Nahversorgung
- Öffentliche Verkehrsanbindung nur ca. 500 m entfernt (Bus & Straßenbahn)
- 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1 Zimmer
- 4 m<sup>2</sup> große Loggia in Nordwestausrichtung
- Pkw-Stellplatz inklusive
- Kellerabteil 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Gepflegter Zustand, sofort beziehbar
- Einbauküche und Badezimmermöblierung im Kaufpreis enthalten

### **DIE WOHNUNG**

Die rund 43 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt in einem gepflegten Altbau und besteht aus einem zentralen Wohn-/Schlafraum mit Zugang zur nordwestlich ausgerichteten Loggia. Die Loggia bietet einen angenehmen Freiraum mit Blick ins Grüne. Weiters stehen eine separate Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Alle Räume sind funktional geschnitten und größtenteils zentral begehbar. Die Wohnung befindet sich in einem höheren Stockwerk des Hauses (konkrete Etage nicht angegeben) und ist sofort bezugsfertig. Zur Wohnung gehören zudem ein eigenes Kellerabteil sowie ein



PKW-Abstellplatz direkt beim Gebäude.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1971 errichtet, die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2013. Die Wohnung selbst befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann sofort übernommen werden. Beheizt wird mittels zentraler Fernwärme. Die Böden bestehen aus Parkett, Kunststoffbelag und Fliesen. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die vorhandene Einbauküche sowie die Badezimmermöblierung sind im Kaufpreis inkludiert.

Ein Kellerabteil mit rund 6 m<sup>2</sup> sowie ein fixer PKW-Stellplatz im Freien ergänzen das Angebot.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

Die monatlichen Gesamtbetriebskosten betragen derzeit rund 332,41 €, wobei sich diese wie folgt zusammensetzen:

- Betriebskosten (exkl. Heizung & Rücklage): ca. 175,86 €
- Heizkosten: ca. 65,52 € (verbrauchsabhängig)
- Beitrag zur Reparaturrücklage: ca. 91,03 €

Bitte beachten Sie, dass die Heizkosten verbrauchsabhängig sind und je nach Nutzung variieren können.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Melanie Mihut

[+43 664 193 87 87](tel:+436641938787)

[m.mihut@aktivit.org](mailto:m.mihut@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap