

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit großem Eigengarten in Graz.



**Objektnummer: 1233**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ramon Beyeler**

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

T +43 664 24 60 404

H +43 664 24 60 404







## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gleichzeitig sehr gut angebundenen Wohngegend im Südwesten von Graz. Die rund 52 m<sup>2</sup> große Wohnfläche bietet zwei gut geschnittene Zimmer und einen direkten Zugang zu einem großzügigen Garten mit Gartenhütte. Die Wohnung besticht durch eine gelungene Kombination aus historischem Altbauflair und modernen Sanierungsmaßnahmen.

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

- Ruhige Mikrolage mit exzellenter Nahversorgung und sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Zwei Zimmer auf rund 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger Eigengarten mit ca. 124 m<sup>2</sup> und Gartenhütte
- Bad, Gäste-WC und Heizung 2019 modernisiert
- Möblierte Küche sowie Badezimmermöblierung inklusive
- Kellerabteil mit ca. 1,7 m<sup>2</sup> Fläche
- Eigene Garage mit ca. 14,65 m<sup>2</sup>
- Sofort beziehbar

### **DIE WOHNUNG**

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von rund 52 m<sup>2</sup> und liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, das ursprünglich im Jahr 1930 errichtet wurde.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen kompakten Vorbereich, von dem aus das Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie ein separates Gäste-WC erreichbar sind. Der Vorbereich geht offen in die möblierte Küche über. Von dort führt der Weg weiter ins Wohnzimmer, das einen zentralen Aufenthaltsbereich bildet. Das daran anschließende Schlafzimmer ist ruhig gelegen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Gartenanteil mit etwa 124 m<sup>2</sup> Fläche und einer praktischen Gartenhütte. Weitere Nebenflächen umfassen ein Kellerabteil mit ca. 1,7 m<sup>2</sup> sowie eine Garage mit ca. 14,65 m<sup>2</sup>.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1930 und wurde in Massivbauweise errichtet. Die Wohnung selbst wurde zuletzt im Jahr 2019 umfassend saniert: Das Badezimmer mit Dusche, das Gäste-WC sowie die Heizung wurden modernisiert. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Glasfaseranschluss.

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet. Die Küche ist vollständig möbliert, auch die Badeinrichtung ist im Kaufpreis inkludiert. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Pelletsheizung. Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein Highlight ist die zugehörige Garage, die bequemes und wetterunabhängiges Parken ermöglicht. Ebenfalls praktisch ist der kleine Kellerraum für zusätzliche Lagerfläche.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

Die genauen monatlichen Betriebskosten sowie die Höhe der Reparaturrücklage werden derzeit noch nachgereicht und sind zum aktuellen Zeitpunkt in Bearbeitung. Ebenso wird der Energieausweis nachgereicht und steht in Kürze zur Verfügung.

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,

Ramon Beyeler

[+43 664 24 60 404](tel:+436642460404)

[r.beyeler@aktivit.org](mailto:r.beyeler@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 <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap