

## **Kompakte Eigentumswohnung mit guter Infrastruktur in Graz.**



**Objektnummer: 1251**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	39,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 144,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	105.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

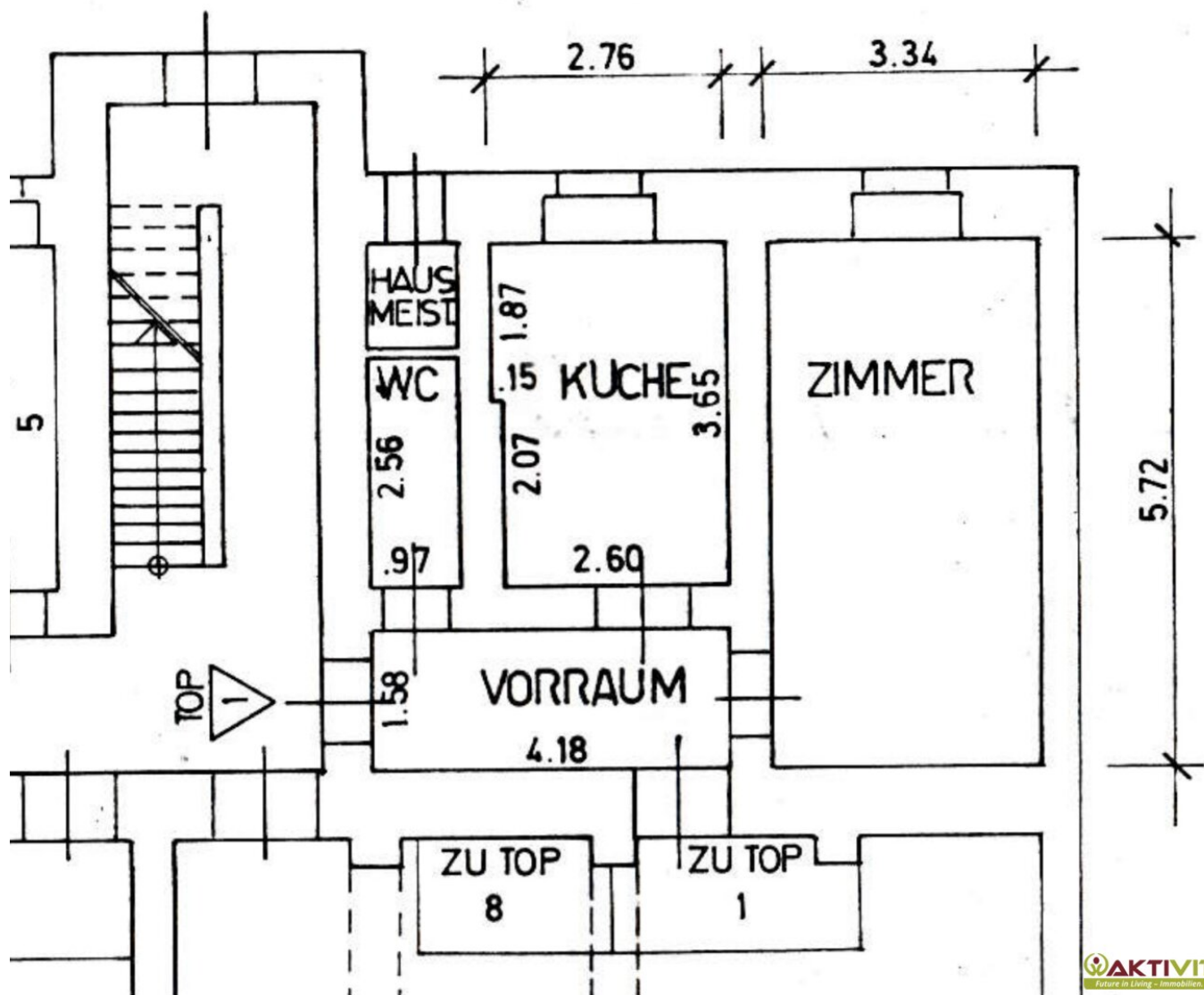


**Said Kikic**

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

T +43 664 21 71 678





## Objektbeschreibung

Im beliebten Stadtteil von Graz, unweit des Stadtzentrums, erwartet Sie diese gepflegte Altbauwohnung mit ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch ihre stadtnahe Lage mit exzellenter Infrastruktur sowie durch die sofortige Bezugsbereitschaft. Besonders hervorzuheben ist die neue Einbauküche inklusive moderner Elektrogeräte, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

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

- Gepflegter Zustand, sofort beziehbar
- Neue Einbauküche samt Elektrogeräten
- Nur ca. 100 m zur nächsten Bushaltestelle, ca. 750 m zum Bahnhof
- Ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 1,5 Zimmern
- Badezimmer mit Dusche
- Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup>
- Gartennutzung möglich
- Altbauflair mit modernem Komfort

### **DIE WOHNUNG**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines um die Jahrhundertwende errichteten Gebäudes und bietet eine Wohnfläche von rund 39 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über ein großzügiges Wohn- und Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche und WC. Alle Räume sind über den zentralen Vorraum begehbar, wodurch ein praktischer Grundriss ohne Durchgangszimmer gegeben ist. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup>. Eine Gartennutzung ist ebenfalls möglich.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1900 und wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort beziehbar. Erst kürzlich wurde eine neue Einbauküche samt modernen Elektrogeräten installiert. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung. Die Sanitäreinrichtung im Badezimmer umfasst eine Dusche, ein Waschbecken und einen Handtuchheizkörper. Die Möblierung umfasst die Küche und das Badezimmer. Ein Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Parkplatz ist nicht vorhanden, jedoch stehen in der Umgebung öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 168 €.

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,

Said Kikic

[+43 664 21 71 678](tel:+436642171678)

[s.kikic@aktivit.org](mailto:s.kikic@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 <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 <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap