

## **Kompakte Wohnung mit Balkon und Kellerabteil in Graz St. Leonhard.**



**Objektnummer: 1254**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

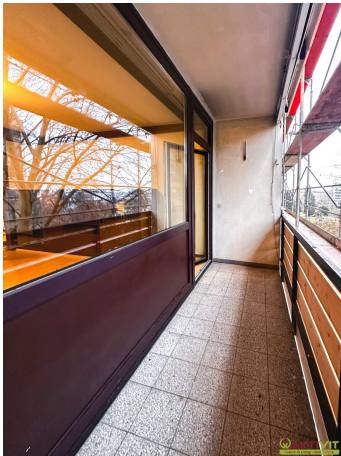


**Ramon Beyeler**

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





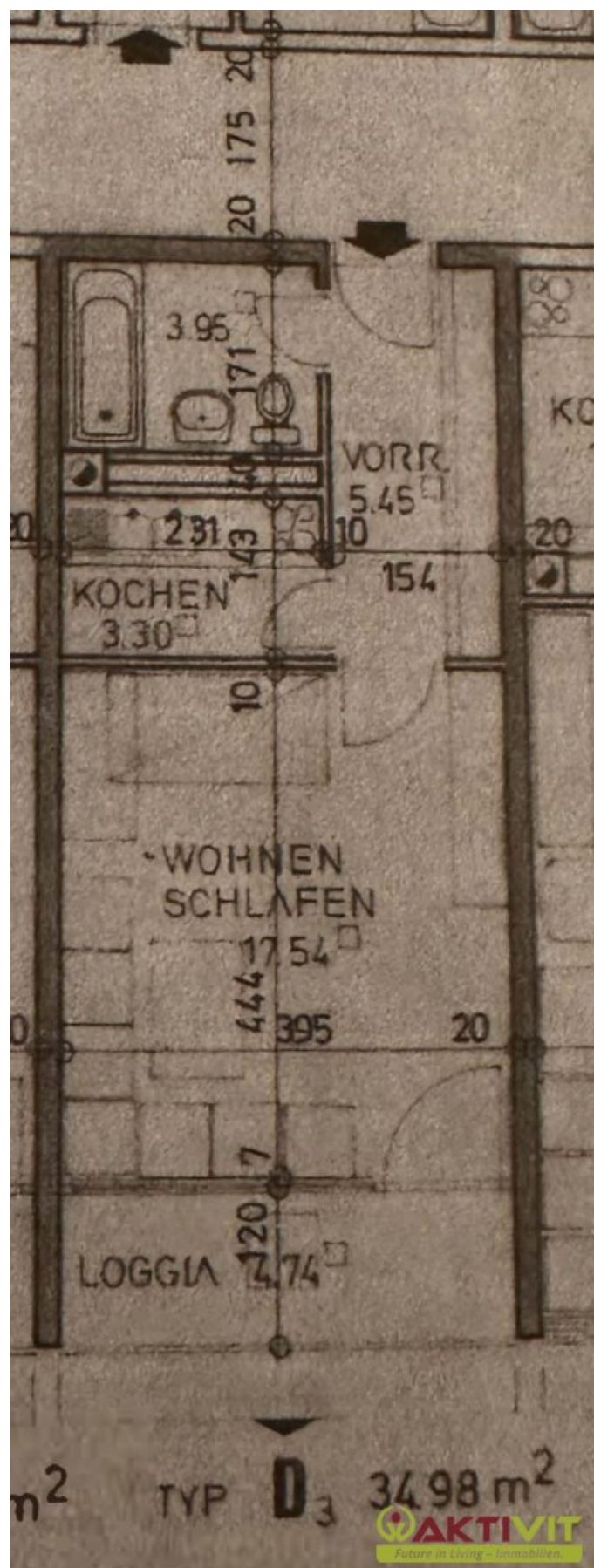












## Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Grazer Bezirk St. Leonhard und zeichnet sich durch ihre urbane Umgebung sowie die sehr gute Infrastruktur aus. Die rund 36 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines Wohnhauses und bietet zusätzlich einen westseitigen Balkon. Besonders hervorzuheben sind die zentrale Lage, sowie das Entwicklungspotenzial durch den renovierungsbedürftigen Zustand.

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

- Gefragte Mikrolage im Grazer Bezirk St. Leonhard mit ausgezeichneter Nahversorgung
- Zentrale Stadtlage in Graz
- Ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1,5 Zimmer
- Westbalkon mit ca. 4,5 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil mit ca. 3 m<sup>2</sup>
- Personenaufzug im Gebäude
- Sofort verfügbar

### **DIE WOHNUNG**

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 36 m<sup>2</sup> und befindet sich im 3. Obergeschoss eines Wohnhauses mit Personenaufzug. Der Grundriss gliedert sich in einen Vorraum, ein Badezimmer mit WC, einen Kochbereich sowie einen kombinierten Wohn- und Schlafraum. Vom Wohnbereich aus ist der westseitig ausgerichtete Balkon erreichbar, der zusätzlichen Freiraum bietet. Die Räume sind funktional angeordnet und überwiegend zentral vom Vorraum erschlossen. Ergänzend steht ein Kellerabteil mit einer Fläche von etwa 3 m<sup>2</sup> zur Verfügung.



## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1972 in Massivbauweise errichtet. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wodurch sich Potenzial für individuelle Adaptierungen ergibt. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgestattet. Eine Einbauküche sowie die Badezimmereinrichtung sind vorhanden. Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung. Ein Personenaufzug ist im Haus vorhanden und erleichtert den Zugang zur Wohnung.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

Die monatlichen Betriebs- und Heizkosten belaufen sich derzeit auf ca. 250 €. Die tatsächlichen Heizkosten können je nach individuellem Nutzungsverhalten variieren.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap