

## **Charmante Eigentumswohnung mit Balkon, Garage und Garten in Mattighofen.**



**Objektnummer: 1255**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5230 Mattighofen
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 146,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**

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







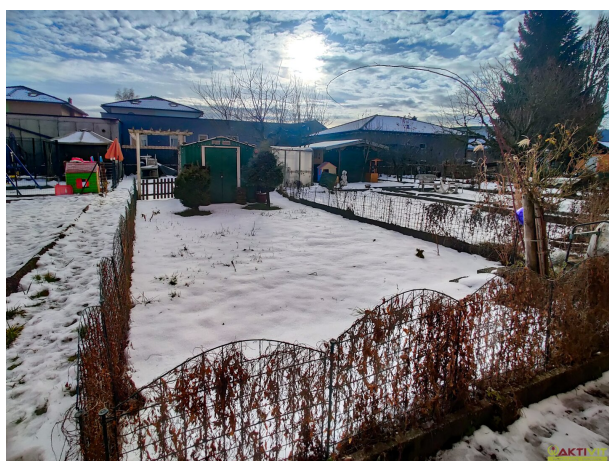












## Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich in zentraler, dennoch angenehm ruhiger Wohnlage in Mattighofen. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> und bietet durch Balkon, Gartenparzelle sowie umfangreiche Nebenflächen ein besonders vielseitiges Nutzungspotenzial. Hervorzuheben sind der gepflegte Zustand der Wohnung, die zahlreichen zugeordneten Flächen sowie die gute Infrastruktur der Umgebung.

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

- Zentrale Wohnlage in Mattighofen mit sehr guter Infrastruktur
- Ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- Balkon mit ca. 4 m<sup>2</sup>
- Eigene Gartenparzelle mit ca. 44 m<sup>2</sup>
- Holzhütte auf der Gartenparzelle mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Garage mit zusätzlichem Rohdachboden (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Zusätzlicher Frestellplatz
- Gepflegter Zustand mit kürzlich erneuerten Oberflächen

### **DIE WOHNUNG**

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von rund 64 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoss eines Altbaus. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt 2,5 Zimmer und bietet eine funktionale und gut nutzbare Grundrissgestaltung.

Die Räume sind zentral erschlossen und ermöglichen eine klare Trennung der Wohnbereiche.



Vom Wohnbereich aus ist der Balkon mit einer Fläche von ca. 4 m<sup>2</sup> erreichbar.

Zur Wohnung gehören mehrere zusätzliche Nebenflächen: ein Kellerabteil mit ca. 12 m<sup>2</sup>, eine Garage mit einem darüberliegenden Rohdachboden von ca. 8 m<sup>2</sup> sowie ein zusätzlicher Frestellplatz. Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Gartenparzelle mit einer Fläche von ca. 44 m<sup>2</sup>, auf welcher sich eine Holzhütte mit ca. 12 m<sup>2</sup> befindet.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Das Wohnhaus wurde um das Jahr 1920 in Massivbauweise errichtet. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Wände wurden neu verputzt und frisch ausgemalt. Das WC sowie der Waschtisch wurden erneuert.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. In den Wohnräumen sind Parkett- und Fliesenböden verlegt. Eine Einbauküche ist vorhanden. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Dusche.

Zur Wohnung gehören neben den genannten Nebenflächen auch eine Garage sowie ein zusätzlicher Abstellraum in Form des Kellerabteils.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 66,00.

Die monatliche Reparaturrücklage beträgt € 76,89.

Zusätzlich besteht ein Darlehen für allgemeine Sanierungsmaßnahmen der Liegenschaft mit einer monatlichen Belastung von € 147,32, laufend bis zum Jahr 2036.

Kosten für Heizung und Strom werden verbrauchsabhängig direkt mit den jeweiligen Energieversorgern abgerechnet.

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,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@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 <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap