

## **Wunderbare Lage in Eggenberg - 2 Zimmerwohnung mit tollem Ausblick**



**Objektnummer: 5516/568**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	127,00 €
USt.:	12,70 €
Infos zu Preis:	

Heizung elektrisch; unter Sonstiges Darlehen therm. Sanierung EUR 100 p.m. bis 2033

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

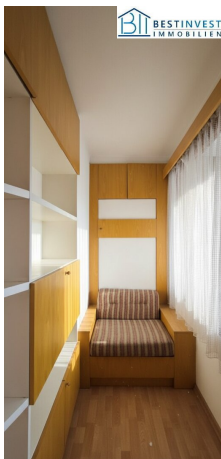
## Ihr Ansprechpartner

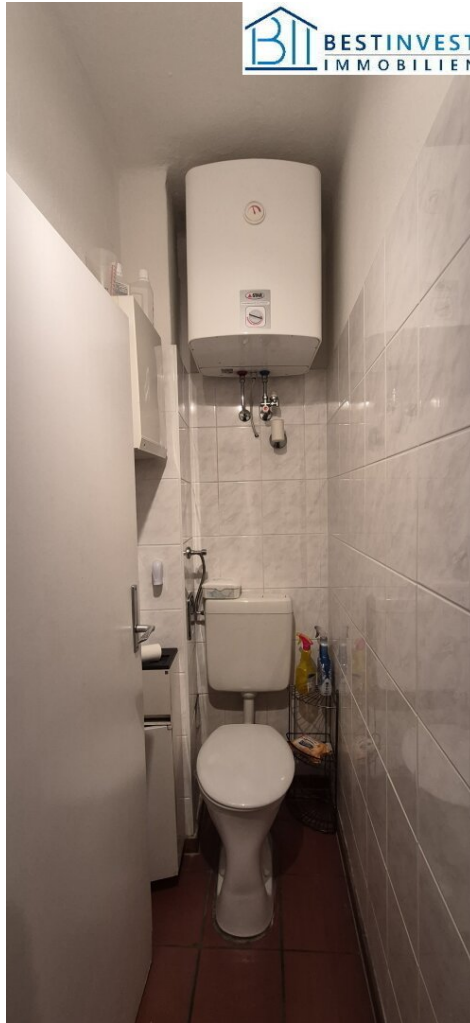


**Mag. Marianne Cappello**











## Objektbeschreibung

Hier kommt eine gut aufgeteilte 2-Zimmerwohnung mit Balkon und schönem Ausblick zum Verkauf.

- \* 2 schöne große Räume mit Südausrichtung (1 Wohnküche mit Zugang zum Balkon, 1 Schlafzimmer)

- \* Die Wohnküche hat eine abgetrennte Küchennische

- \* das Schlafzimmer hat einen abgetrennten Raum, der als Büro, zusätzlicher Schlafplatz etc. nutzbar ist

- \* 1 WC und 1 neuwertiges Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Das Wohnhaus selbst ist thermisch saniert und in einem sehr guten Allgemeinzustand mit guten Energiewerten. Für die thermische Sanierung ist ein offenes Landesdarlehen und ein Kredit mit ca. EUR 10.700 offen und wird über die Betriebskosten abgerechnet (ca. EUR 100 pro Monat bis 10/2033). Die derzeitige E-Heizung könnte durch eine Gasheizung (Anschluss im Haus) ausgetauscht werden.

Die Lage ist wunderbar, ruhig, mit Ausblick auf Johann und Paul. Die Nähe zur Straßenbahn 7 und 17, Bus 62 macht den Standort attraktiv. Besonders gut ist die in Fußnähe befindliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeit, Post, Bank, Kaffee, Friseur etc. Parkflächen befinden sich am Grundstück, Keller ist vorhanden, Fahrradabstellraum. 3.Stock ohne Lift.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap