

## Erstbezugscharakter - teilmöblierte 2-Zimmer-Wohnung nach hochwertiger Sanierung zu verkaufen!



**Objektnummer: 961/36005**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
<b>Nutzfläche:</b>	66,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,10 €
<b>Heizkosten:</b>	58,55 €
<b>USt.:</b>	28,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

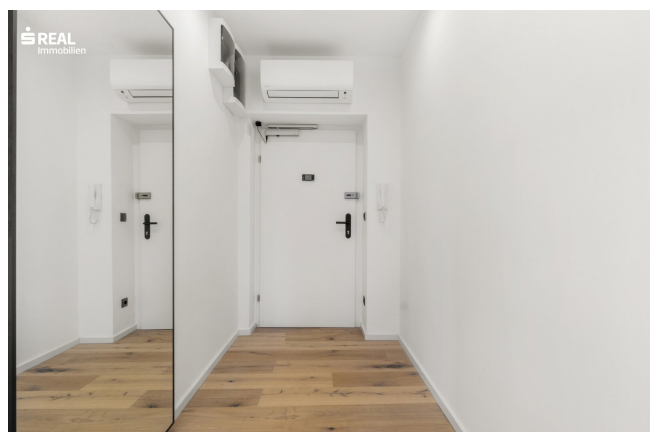
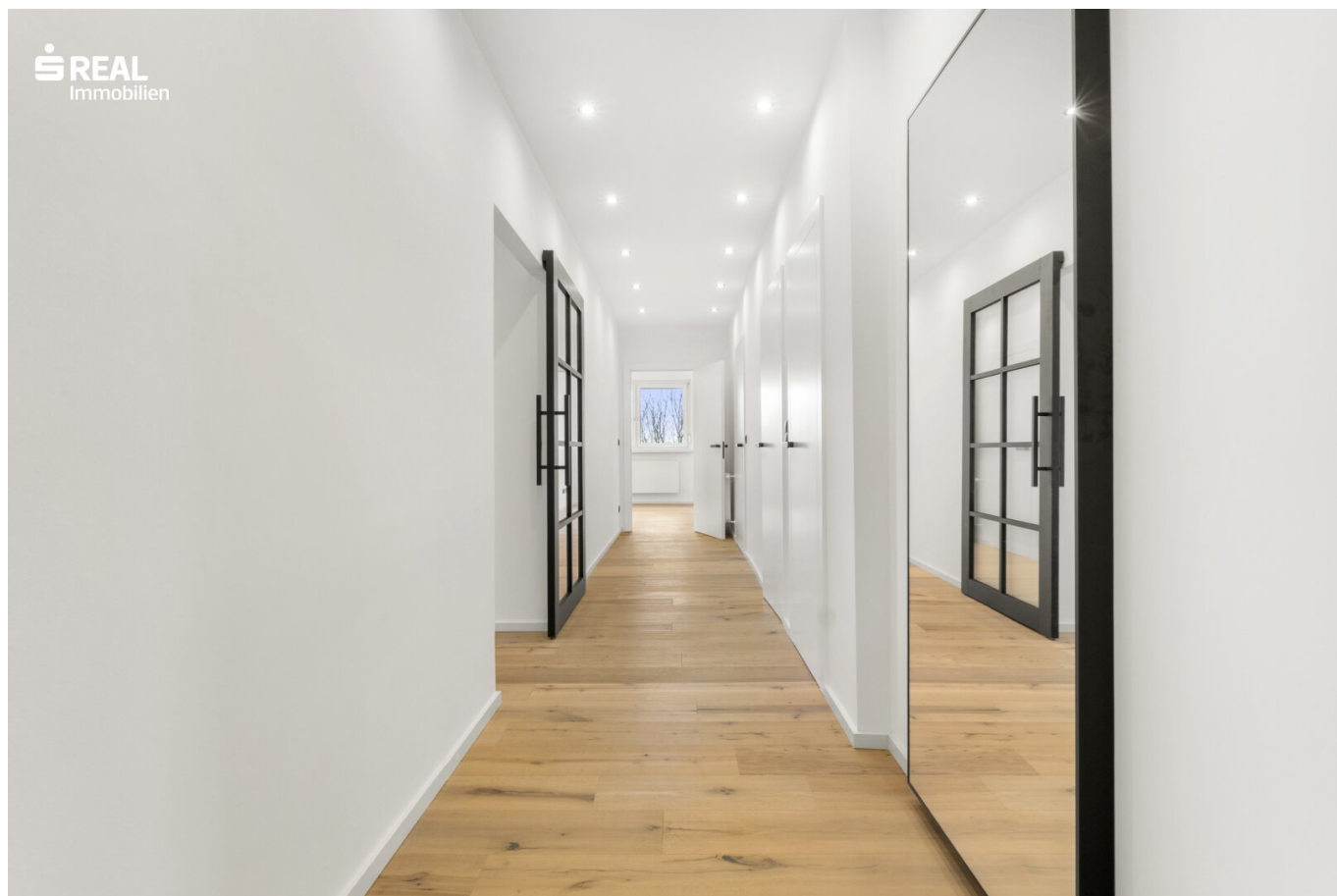


### Christine Laban

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

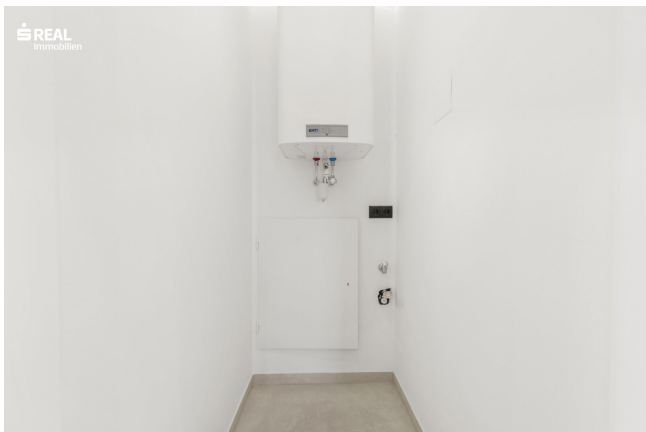
T +43 5 0100 - 26446  
H +43 664 8425362

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

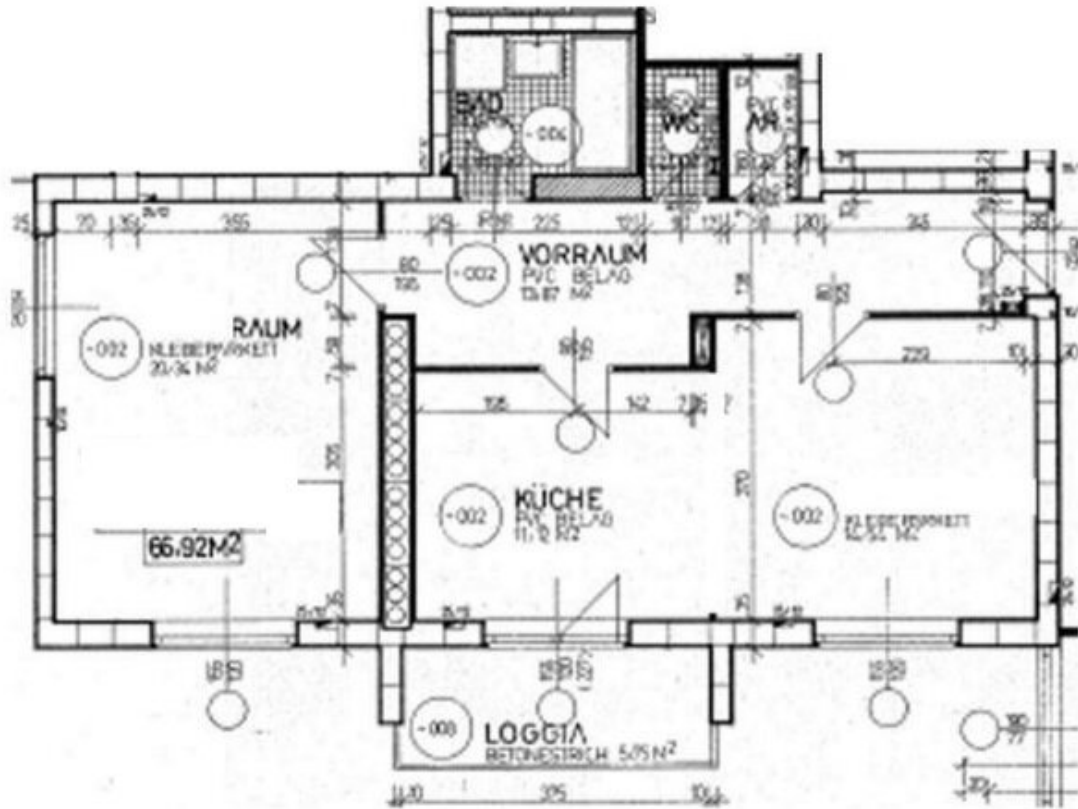












Planskizze

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 66,92 m<sup>2</sup> im 5. OG mit 2 Liften in urbaner Lage im Bezirk St. Leonhard an der Grenze zu St. Peter.

Die Wohnung verfügt über einen ostseitigen Balkon Richtung Ruckerlberg. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Das Haus wurde 1970 errichtet und 2022 saniert.

Der Eigentumswohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Ein Mitnutzungsrecht sämtlicher Miteigentümer ist durch die Nutzung der auf dieser Liegenschaft befindlichen Parkplätze beinhaltet.

2 Sanierungsdarlehen werden über die Betriebskosten vorgeschrieben und laufen noch bis 30.11.2029.

### Raumprogramm:

Vorraum, Bad (mit Walk-In-Glasdusche), WC, Abstellraum mit Boiler und Waschmaschinen-Anschluss, geräumiges Wohnzimmer mit neuer Küche, Schlafzimmer

### Ausstattung:

In dieser Wohnung bleiben keine Wünsche offen! Verbaut wurden hochwertige Materialien wie großformatige Feinsteinzeugfliesen, Hans Grohe Armaturen und Villeroy- & Boch Keramiken im Bad und WC. Beim Parkettboden handelt es sich um einen geölten Eiche-Dielenboden. 3fach isolierte Fenster mit Rollläden sorgen für optimale Schall- u. Wärmeisolierung. Die weißen Holz-Wohnungstüren sind bündig angeschlagen.

Die Wohnung wird teilmöbliert mit einer exklusiven Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten sowie ausgestattetem Essbereich und Wohnzimmermöbeln inkl. Smart-TV von Sony und einem sog. Noble Flame verkauft. In den Sommermonaten steht Ihnen ein Klimagerät von Daikin zur Abkühlung zur Verfügung.

### Die Wohnung ist ab sofort bezugsfähig!

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Eine Bushaltestelle sowie eine nahe gelegene Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In direkter Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein SPAR-Markt, Ärzte und eine Apotheke sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.