Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss mit hervorragender Infrastruktur



Objektnummer: 1346

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,00 m²
Nutzfläche:	62,00 m²
Gesamtfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	197.000,00 €
Betriebskosten:	143,52 €
Heizkosten:	87,08 €
USt.:	28,31 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

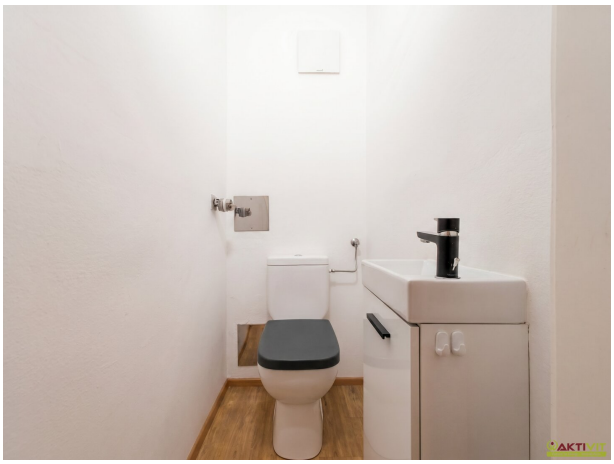












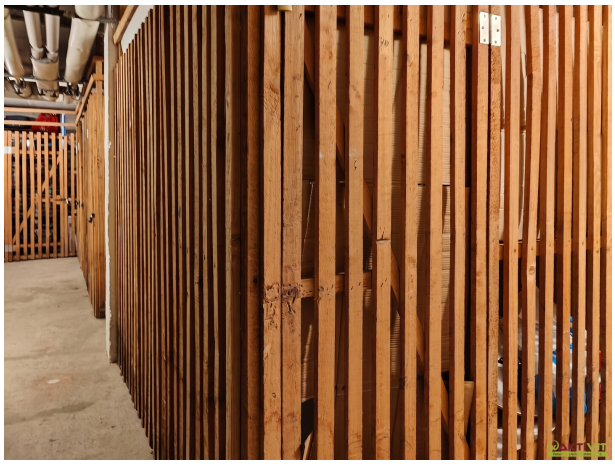






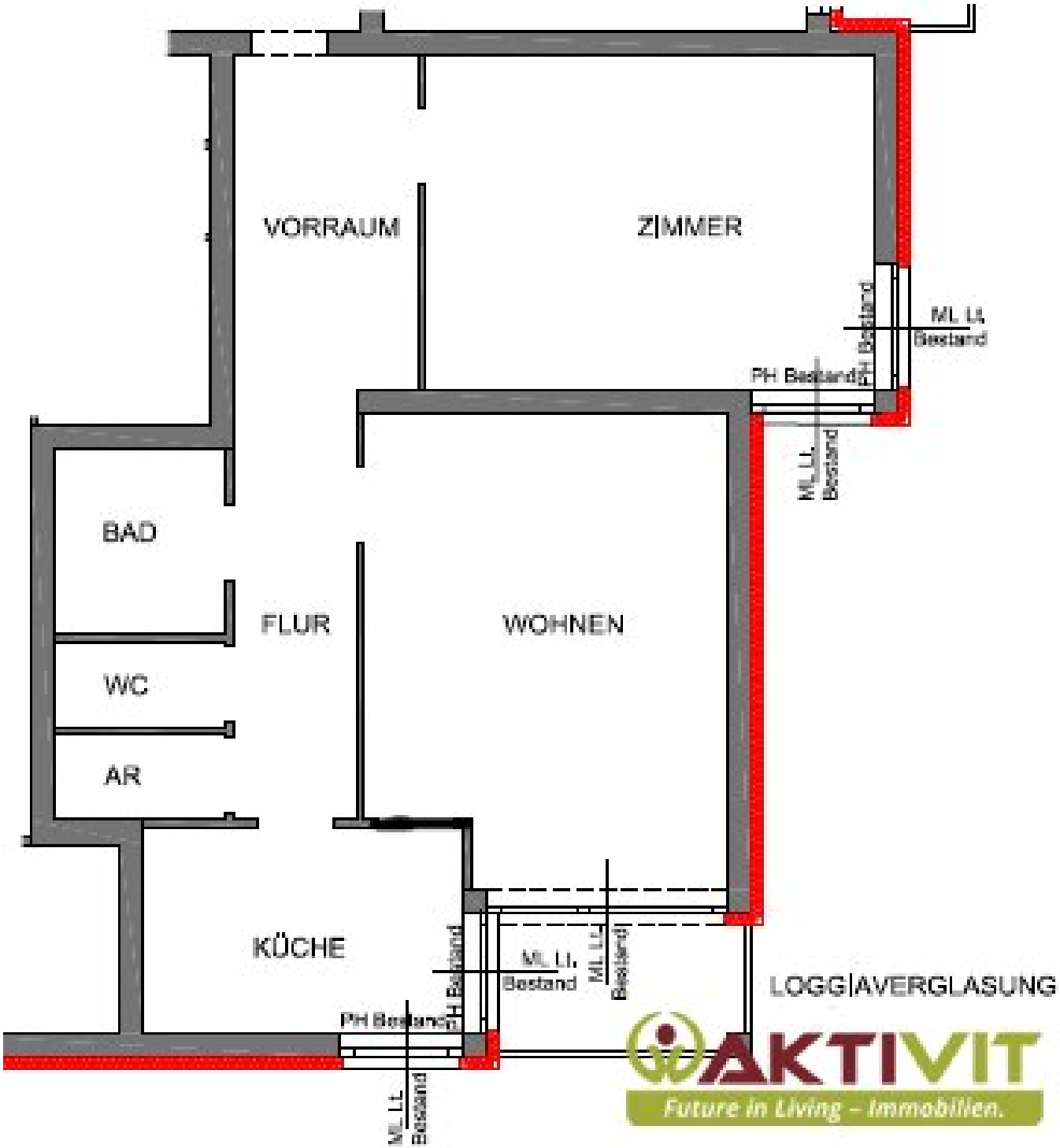

VERHALTEN IM BRANDFALL
1 Alarmieren
2 Retten
3 Löschen
Nurrgungungen:











AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Grazer Bezirk Gösting und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmen Wohnumfeld im Grünen. Auf rund 62 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen überdachten Südwestbalkon mit schönem Fernblick. Die gute Verkehrsanbindung, der Lift im Haus sowie die im Jahr 2023 erfolgte Sanierung der Wohnung machen dieses Objekt besonders attraktiv.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Sehr gute Infrastruktur mit Einkauf, Schulen und Öffis in unmittelbarer Nähe.
- Ca. 62 m² Wohnfläche auf 2 Zimmer.
- Südwestbalkon mit ca. 4 m² und schönem Fern- und Grünblick.
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 4 m².
- Sanierung und Generalsanierung im Jahr 2023.
- Moderne Einbauküche inklusive.
- Liftanlage und barrierefreundlicher Zugang im Gebäude.
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz vorhanden.

DIE WOHNUNG.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1982 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 62 m². Die Raumaufteilung präsentiert sich funktional und alltagstauglich. Vom Eingangsbereich aus sind die einzelnen Räume gut

erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen und überzeugt durch seine helle Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf den überdachten Südwestbalkon mit angenehmem Ausblick ins Grüne sowie Fernblick über die Umgebung.

Die separate Einbauküche ist U-förmig angeordnet und bietet viel Stauraum sowie Arbeitsfläche. Das Schlafzimmer verfügt über gute Stellmöglichkeiten und ausreichend Platz für Schranklösungen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstell- bzw. Schrankraum innerhalb der Wohnung. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand. Die Wohnung wurde im Jahr 2023 einer Generalsanierung unterzogen. Die Wohnräume sind mit modernen Vinyl-Bodenbelägen in Holzoptik ausgestattet, während in den Sanitärbereichen Fliesen verlegt wurden.

Die Einbauküche ist bereits vorhanden und mit Elektrogeräten ausgestattet. Das Badezimmer überzeugt durch eine moderne Gestaltung mit Dusche und integriertem Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich verfügt die Wohnung über Außenjalousien sowie praktische Stauraumlösungen. Das abgebildete Mobiliar ist nicht inklusive, eine Übernahme gegen Ablöse ist jedoch nach Vereinbarung möglich.

Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung über Fernwärme. Das Gebäude verfügt über mehrere Liftanlagen und bietet dadurch einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Zur Wohnanlage gehören außerdem großzügige Allgemeinflächen mit Gemeinschaftsgarten und Spielplatz.

DIE BETRIEBSKOSTEN.

Die Betriebskosten inklusive Heizung, Warmwasser und Anteil der Rücklage belaufen sich auf € 354,59 brutto monatlich.

Eine genaue Aufstellung der Betriebskosten liegt dem Exposé bei.

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,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap