Perfekt für Investoren (WG geeignet) oder zur Eigennutzung: sonnige 4-Zimmer Altbauwohnung mit toller Raumaufteilung - frisch saniert!



Objektnummer: 1853/63

Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m²
Nutzfläche:	90,74 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 116,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,88
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	266,60 €
USt.:	26,66 €

Provisionsangabe:

8.460,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

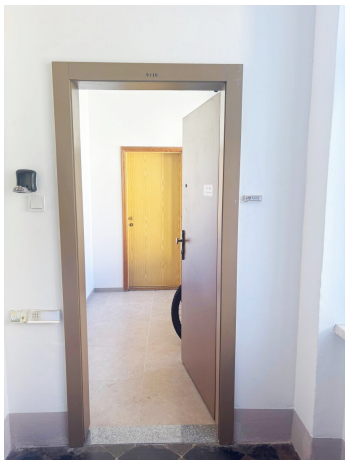
Annemarie Reeb

SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













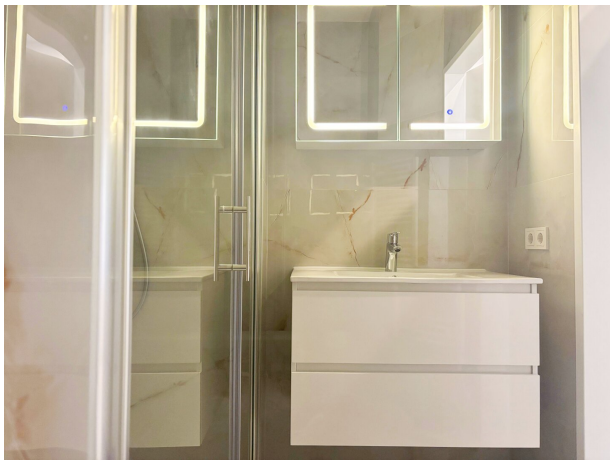







Villeroy & Boch







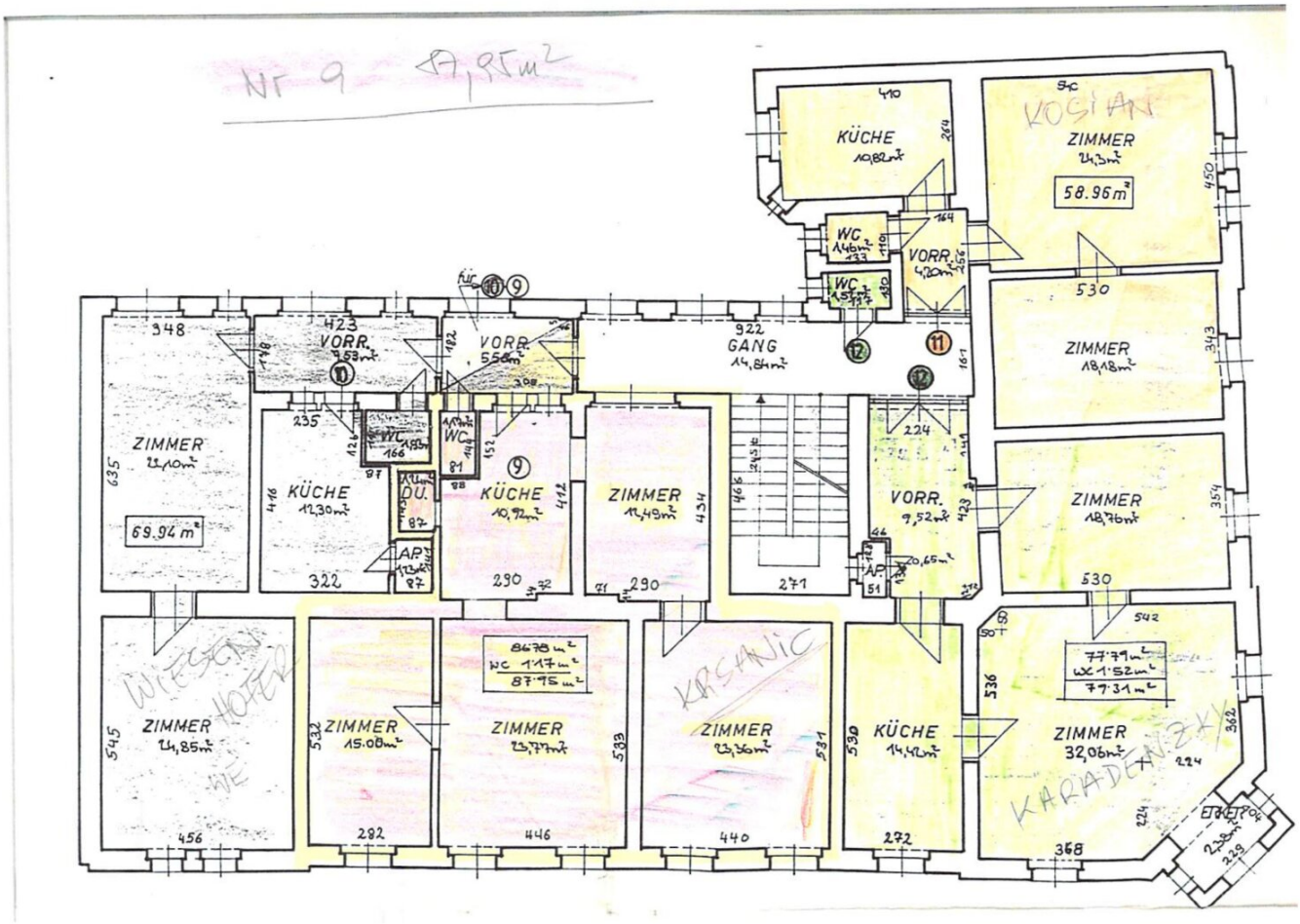











Nr 9 47,95m²
KÜCHE 10,82m²
ZIMMER 24,3m²
58.96m²
KOSIAN
WC 1,46m²
VORR. 4,20m²
WC 1,57m²
ZIMMER 18,18m²
GANG 14,84m²
VORR. 5,56m²
VORR. 4,23m²
ZIMMER 23,10m²
69.94m²
KÜCHE 12,30m²
WC 1,66m²
WC 1,73m²
DU. 1,87m²
KÜCHE 10,72m²
ZIMMER 17,49m²
VORR. 9,52m²
AP. 1,20m²
AP. 0,65m²
ZIMMER 18,76m²
ZIMMER 24,85m²
ZIMMER 15,08m²
8678m²
WC 1,17m²
87,95m²
ZIMMER 23,77m²
KASANIC
ZIMMER 23,36m²
KÜCHE 14,42m²
7779m²
WC 1,52m²
77,31m²
ZIMMER 32,06m²
KARADENIZKY
ETAGE 2,38m²

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines Altbau-Mehrfamilienhauses bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit für einen Neuanfang bzw. ein Vorsorge-/Anlageobjekt zu kaufen.

Die Wohnung wurde liebevoll saniert und verfügt über typisch hohe Räume, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, großformatige Fliesen sowie hochwertigem Parkettboden in Fischgrät-Verlegung. Eine neue Einbauküche mit Kochfeld, Dunstabzug, Backofen und Geschirrspüler bietet besten Koch-Komfort.

Ein Badezimmer mit Dusche, Waschbeckenschrank, Spiegelschrank und WC sowie ein weiteres, separates WC ist durchdacht und komfortabel zugleich.

Wenn man die Wohnung betritt, befindet man sich im Eingangsbereich mit Küche - wie es in Altbauten oft üblich ist. Das Bad/WC und das separate WC (Ausstattung mit Villeroy & Boch) befinden sich rechts gegenüber. Anschließend gelangt man geradeaus in einen kleinen Vorraum, der 2 der sonnigen Zimmer/Schlafzimmer getrennt begehbar macht. In diesen Räumen haben Sie eine herrlichen Aussicht in Richtung Mur / Innere Stadt.

Geht man beim Eingangsbereich gleich nach links, gelangt man in ein Durchgangszimmer, das sich als Esszimmer oder Gemeinschaftsraum perfekt eignet. Hier befindet sich ein großes Fenster zum Gang (mit Innenrollos und einem außen angebrachten Schutzgitter). Weiter geht es in das 4. Zimmer, das wieder Richtung Innere Stadt zeigt.

Die Wohnung ist ideal zum Vermieten z.B. für Studenten in einer WG oder als Neuanfang für eine Familie, die auf Licht und großzügiges Platzangebot Wert legt. Der Wohnung zugehörig ist ein Kellerabteil.

Neue Infrarot-Hybrid Heizkörper sorgen für eine wohlige Wärme in den kühleren Monaten. Ein ebenfalls neu installierter Elektro-Warmwasserspeicher sorgt für die Warmwasseraufbereitung.

Laut Hausverwaltung werden gerade folgende Arbeiten am Gebäude umgesetzt bzw. sind aktuell in Vorbereitung:

- Videoüberwachung im Hauseingangsbereich
- Ausmalen des Stiegenhauses
- Modernisierung des Lifts (und für alle Bewohner nutzbar - aktuell nur für das DG)

- Verbesserung der Stiegenhausbeleuchtung

- Reinigung oder Sanierung der Außenfassade

Überzeugen Sie sich von der zentrumsnahen Lage, der praktischen Ausstattung und den verschiedenen Möglichkeiten, die diese schöne Wohnung bietet.

Fragen Sie einfach unverbindlich an, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich kostenlos beraten - senden Sie einfach eine WhatsApp Nachricht.

Hinweis: einige der angegebenen Informationen stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

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 vorab zu.

Suchagent anlegen - https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap