

**VERKAUF! Entzückende 2-Zimmer-Wohnung mit Garten  
und Tiefgaragenplatz in 8047 Ragnitz!**



**Objektnummer: 7278/42844**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ragnitzstraße 34-36
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	40,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 49,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,98
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	135,40 €
USt.:	13,54 €
Provisionsangabe:	

8.100,00 € inkl. 20% USt.

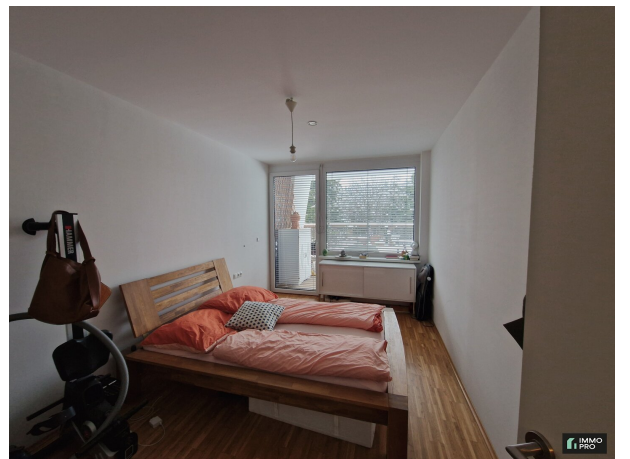
## Ihr Ansprechpartner



**Ruza Lukic**

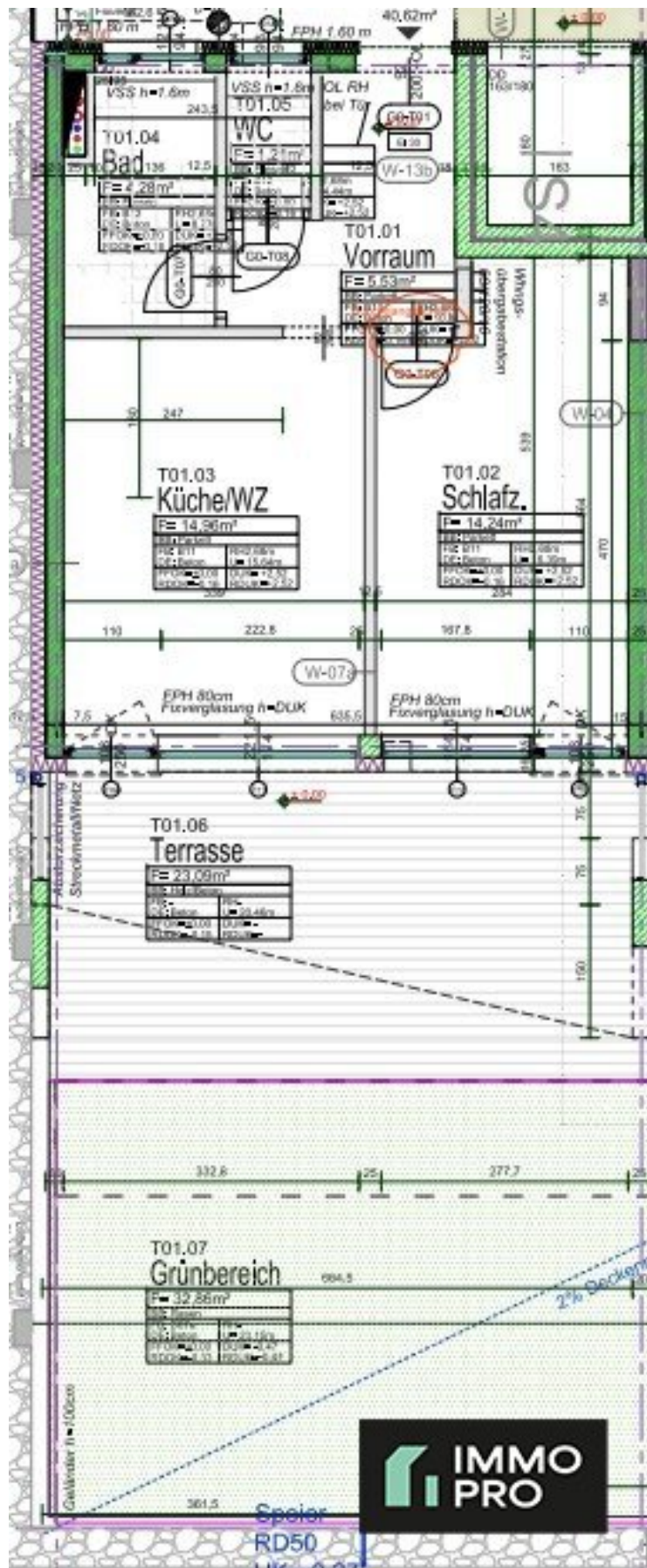
ImmoPro Immobilien GmbH  
Adolf-Pichler-Platz











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese helle **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **40,29 m<sup>2</sup> + überdachter Terrasse und Garten (ca. 55 m<sup>2</sup>)** mit Grünblick und **Südwestausrichtung**.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss mit Lift**, eines **2013** erbauten Wohnhauses.

### Aufteilung:

Zentraler Vorraum, mit Zugang zum Schlafzimmer, Wohnküche, Badezimmer und Toilette. Die Wohnküche, sowie das Schlafzimmer mit Zugang zur südwestlich ausgerichteten Terrasse und Garten. Badezimmer mit **Dusche, WC separat**, Küche mit Geschirrspüler, E-Herd, Kühlschrank mit Gefrierkombination.

Die **Böden** im Vorraum, Wohnküche und Schlafzimmer sind mit **Parkett** ausgestattet, **Kunststofffenster**, der Wohnung ist ein **Kellerabteil** und ein **Tiefgaragenparkplatz** zugeordnet.

Die Wohnung wird mittels **Fernwärme/Fußboden** beheizt.

### Besonderheiten im Überblick:

- Schlafzimmer, Wohnküche, getrennt begehbar
- Einbauküche
- südwestlich ausgerichtete, überdachte Terrasse mit Garten mit Grünblick
- zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz
- zugeordnetes Kellerabteil
- Die Wohnung ist derzeit vermietet. Mietvertrag endet mit 31.12.2027. Kann unter Einhaltung der Kündigungsfrist (3 Monate) auch früher beendet werden.
- Auskunft der Hausverwaltung: die **Rücklage** beläuft sich mit Stichtag 31.12.2025 auf **€ 12.233,-, zzgl. Rücklage Garage: € 7.434,-**

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind für 2026 **keine größeren Erhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen** geplant.

**Sollten Sie weitere Fragen haben oder an einem Besichtigungstermin interessiert sein, können Sie uns gerne kontaktieren!**

**Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <225m

Klinik <150m

Krankenhaus <950m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <925m

Kindergarten <300m

Universität <600m

Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <675m

Einkaufszentrum <1.950m

#### **Sonstige**

Geldautomat <600m

Bank <725m

Post <725m

Polizei <775m

#### **Verkehr**

Bus <225m

Straßenbahn <700m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap