

**3 Zimmer-Wohnung im Ortskern von St. Oswald bei  
Eibiswald! Gut gepflegt und hell!**



**Objektnummer: 8257/394**

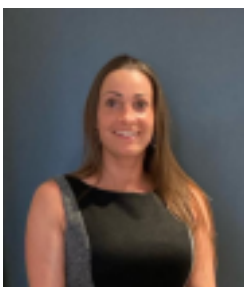
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	St. Oswald
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 195,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,27
Kaufpreis:	100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



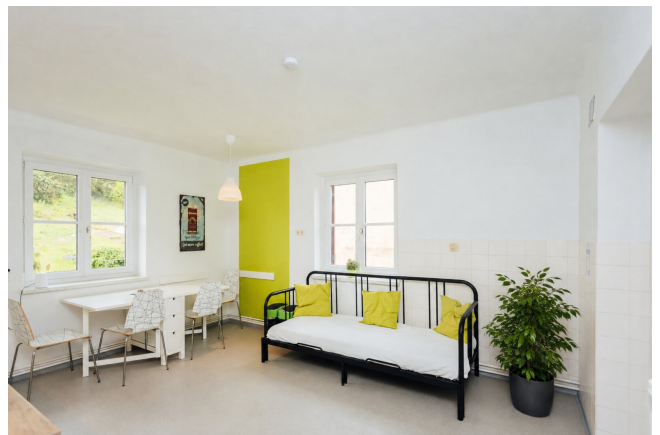
**Anita Pavic**

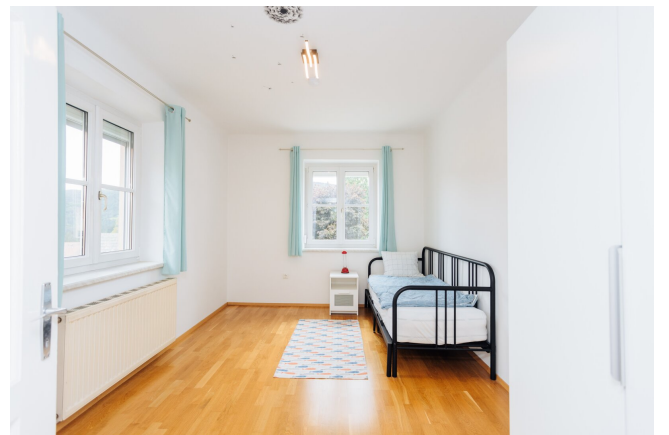
Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8041 Graz



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO





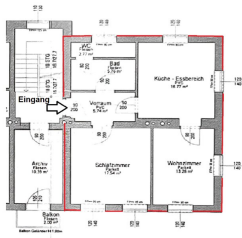












Grundriss Top 2

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut aufgeteilte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines durchwegs gepflegten und überaus gut in Schuss gehaltenen Wohnhauses, überzeugt mit einem hellen, freundlichen Wohngefühl und einem modernen Stil.

Die lichtdurchfluteten Räume sowie die stilvolle Einrichtung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre - einfach zum Wohlfühlen.

Die Wohnung verfügt über:

- einen hellen Wohnbereich mit integrierter Küche,
- zwei gemütliche, getrennt begehbare Zimmer,
- ein Badezimmer,
- eine separate Toilette,
- sowie einen einladenden Vorraum

Im Jahr 2021 wurde die Wohnung saniert. Dabei wurden unter anderem die Böden und der Boiler erneuert und die Elektroanlagen überprüft. Die Immobilie präsentiert sich daher in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Auch das Wohnhaus selbst wurde über die Jahre laufend instand gehalten und gepflegt. So erfolgte beispielsweise im Jahr 2012/2013 eine komplette Sanierung des Daches, in den darauffolgenden Jahren die Umrüstung der Wasserleitungen auf Kunststoffleitungen, 2017 der Anschluss an die Fernwärme, u. v. m.

Beheizt wird das Wohnhaus mittels einer Kombination aus Pellets und Fernwärme, was für eine effiziente und angenehme Wärmeversorgung sorgt.

Zudem ist der Wohnung ein geräumiges Kellerabteil zugeordnet, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ausreichend Parkmöglichkeiten stehen direkt vor dem Haus sowie auf den öffentlichen Flächen gegenüber zur Verfügung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als attraktive Anlageimmobilie in ruhiger und naturnaher Lage.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot.

**\*\*Die Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage betragen rund € 2,50 pro Quadratmeter (rund € 160,- monatlich).\*\***

**\*\*Die monatlichen Heizkosten belaufen sich derzeit auf rund € 100,-.\*\***

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap