

**45 m² Terrasse in Südlage – 2-Zimmer-Wohnung mit
besonderem Freiraum**



Objektnummer: 7386/20250708
Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ragnitzstraße 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	54,17 m ²
Nutzfläche:	54,17 m ²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	149,60 €
Heizkosten:	58,16 €
USt.:	26,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

T +43 660 3665730
H +43 660 3665730

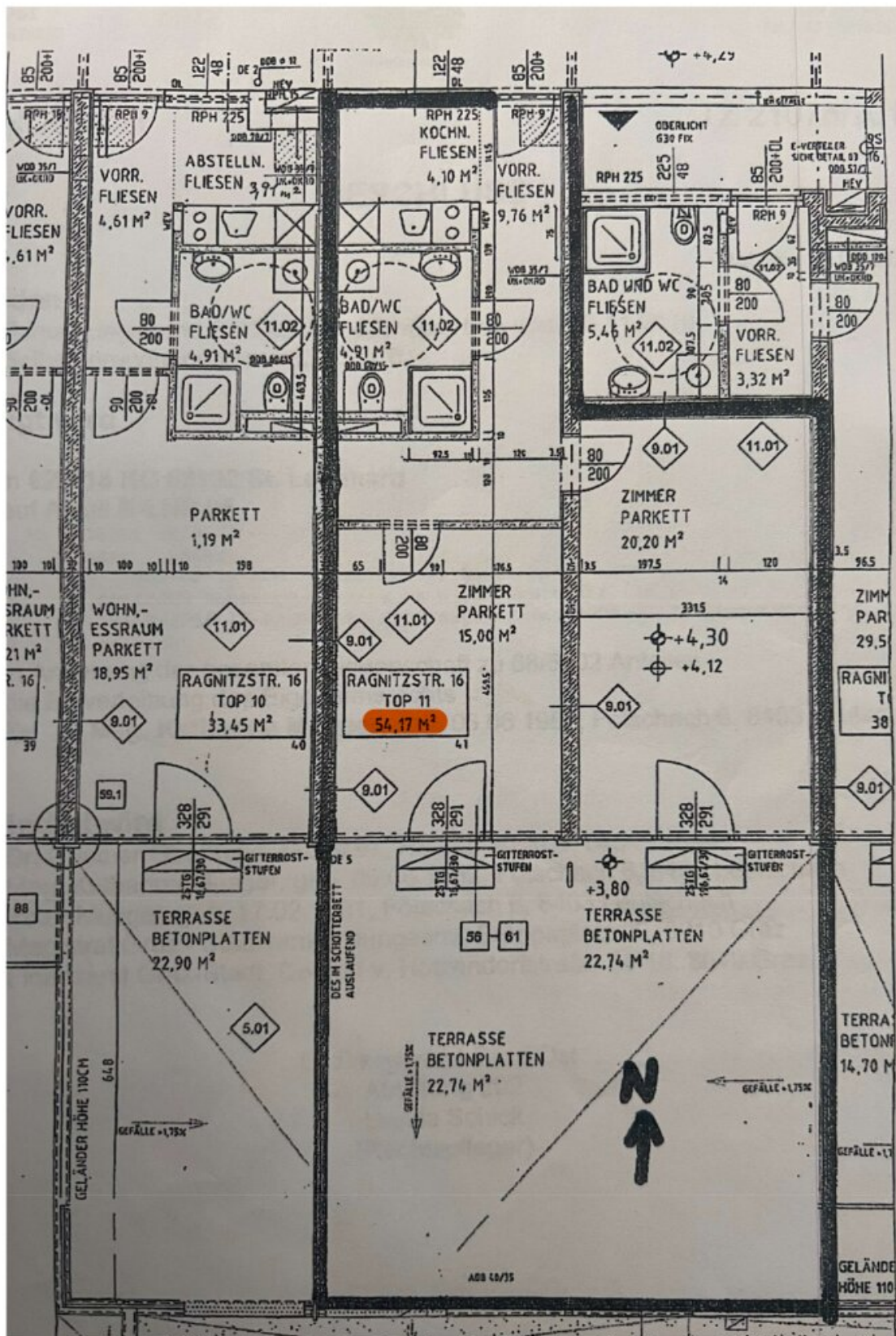
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit 54,17 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren modernen Grundriss und ein absolutes Highlight: eine rund 45 m² große Terrasse mit Südausrichtung. Ob als gemütliches Zuhause für den Eigenbedarf oder als attraktives Anlageobjekt – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen für beide Nutzungsarten.

Die Wohnung verfügt über eine Diele mit Küchennische, die bereits mit neuen Küchengeräten ausgestattet ist. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein WC, wobei Elemente erneuert wurden. Zwei gut geschnittene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugen durch ihre Helligkeit. Beide Räume gewähren direkten Zugang zur Terrasse und schaffen dank großzügiger Glasfronten eine besonders freundliche und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Terrassen-Highlight – Ihr zusätzlicher Wohnraum im Freien

Die außergewöhnlich große Terrasse eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- gemüthlicher Essbereich für Frühstück in der Sonne
- Lounge- oder Chill-out-Zone zum Entspannen
- Platz für Pflanzen und Hochbeete
- perfekte Sonnenlage durch Südausrichtung

Attraktives Anlageobjekt

Nach derzeitigem Zustand der Wohnung ist von einer erzielbaren Nettomiete von rund 9,90 EUR/m² auszugehen. Aufgrund der Nähe zum LKH Graz kommt als Mietpublikum insbesondere medizinisches Personal, Studierende sowie Mitarbeiter des Gesundheitsbereichs in Frage.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- ca. 54 m² Wohnfläche

- 2 Zimmer
- Diele mit Küchennische samt neuen Geräten
- Bad mit Dusche und WC
- ca. 45 m² Terrasse mit Südausrichtung
- Zugang zur Terrasse von beiden Zimmern
- große Glasfronten für viel Tageslicht
- attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

Interesse geweckt?

Für weiterführende Informationen, Unterlagen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen daher keine Gewähr oder Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der angeführten Daten. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

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 <200m

Apotheke <25m

Klinik <200m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <725m

Kindergarten <500m

Universität <425m

Höhere Schule <2.375m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <1.875m

Sonstige

Geldautomat <400m

Bank <525m

Post <525m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <25m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.025m

Bahnhof <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap