Kernsanierte Maisonettewohnung in Graz-Mariatrost mit Südloggia | geringe BK



Objektnummer: 7987/3380

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	1985
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,40 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	113,48 €
Heizkosten:	130,00 €
USt.:	38,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heinz Hier

Hier zuhause e.U.
Scheigergasse 98
8010 Graz








hier
zuhause















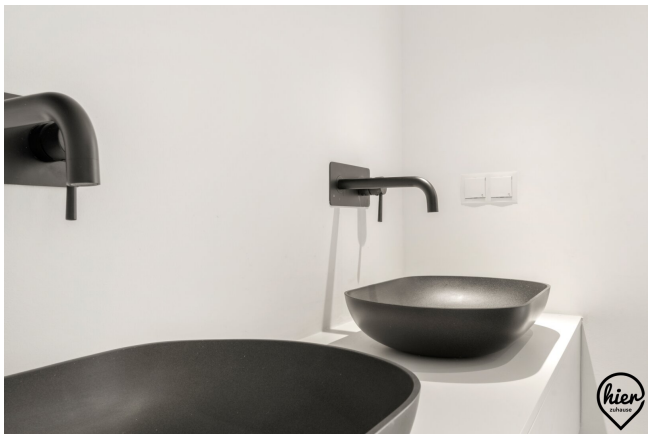






















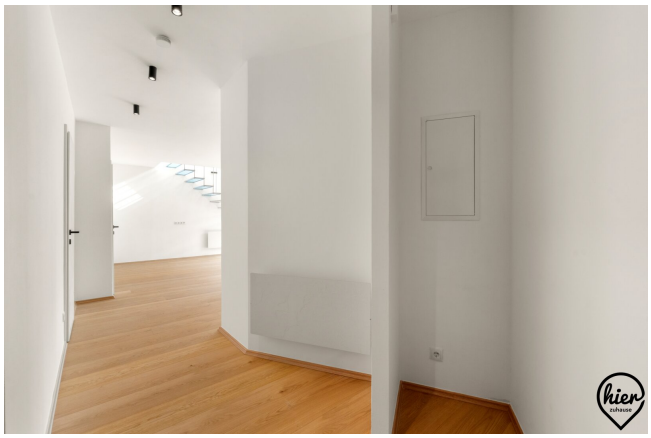




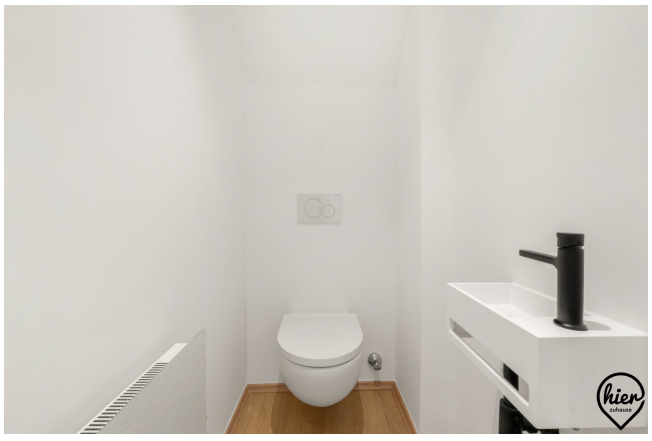















hier
zuhause

Objektbeschreibung

Diese umfassend kernsanierte Wohnung bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, moderne Ausstattung und eine ruhige Wohnlage im Grünen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Ein besonderes Detail ist die schwebend wirkende Glastreppe zur oberen Ebene.

Besonders erwähnenswert sind die **niedrigen Betriebskosten.**

Umfassend kernsaniert

Die Wohnung wurde umfassend erneuert. Dabei wurden unter anderem

- die gesamte Elektrik,
- sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen,
- der Bodenaufbau,
- die Innentüren samt Zargen,
- Badezimmer und WC

erneuert. Die Wände wurden teilweise neu aufgebaut, sämtliche Oberflächen neu verspachtelt und ausgemalt. Als Boden wurde Echtholzparkett verlegt.

Die Einbauküche inklusive Markengeräten wurde ebenfalls erneuert und befindet sich in neuwertigem Zustand.

Raumaufteilung

1. Ebene:

Vom Eingangsbereich gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Von hier aus erreicht man direkt die ca. 5 m² große, südseitig ausgerichtete Loggia.

Ein separates Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer und ein getrenntes WC ergänzen diese Ebene.

Obere Ebene:

Über die Glastreppe gelangt man auf die obere Ebene. Hier befinden sich ein weiterer Raum sowie ein begehbarer Schrankraum, die zusätzlichen Platz und Möglichkeiten zur Unterbringung persönlicher Gegenstände bieten.

Heizung und Energie

Die Beheizung erfolgt über Elektropaneele der Marken WIBO und Reicher.

Energieausweis:

- HWB: 87,4 kWh/m²a – Klasse C
- fGEE: 2,31 – Klasse D

Weitere Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 1,4 m².

Den Bewohnern der Wohnanlage steht ein befestigter Gemeinschaftsparkplatz mit schrankenbewehrter Zufahrt zur freien Nutzung zur Verfügung.

Lage – Graz-Mariatrost

Die Wohnung befindet sich am Teichhofweg im Grazer Stadtbezirk Mariatrost. Die Lage verbindet ein ruhiges, grünes Umfeld mit einer guten Anbindung an die Innenstadt.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 ist nur ca. eine Gehminute entfernt. Die Grazer Innenstadt ist damit direkt und ohne Umsteigen erreichbar.

Der Mariatroster Radweg R23 führt direkt am Teichhofweg vorbei. Auch die Naherholungsgebiete Leechwald und Platte sind schnell erreichbar und bieten Möglichkeiten zum Laufen, Spazierengehen und Wandern.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich im näheren Umfeld. Zudem besteht eine gute Anbindung Richtung Schöckl und ins Grazer Umland.

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://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap