

Seltenheit! 2 Wohnungen im letzten Stock in Andritzer Bestlage!



Objektnummer: 961/36215

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	119,61 m²
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	92,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,55
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.499,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



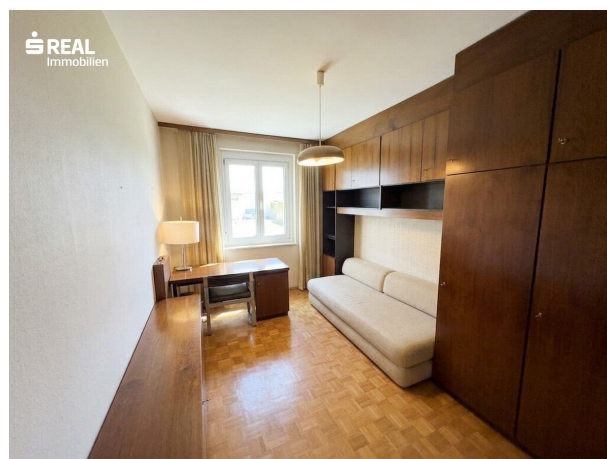
Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405
H +43 664 8184130



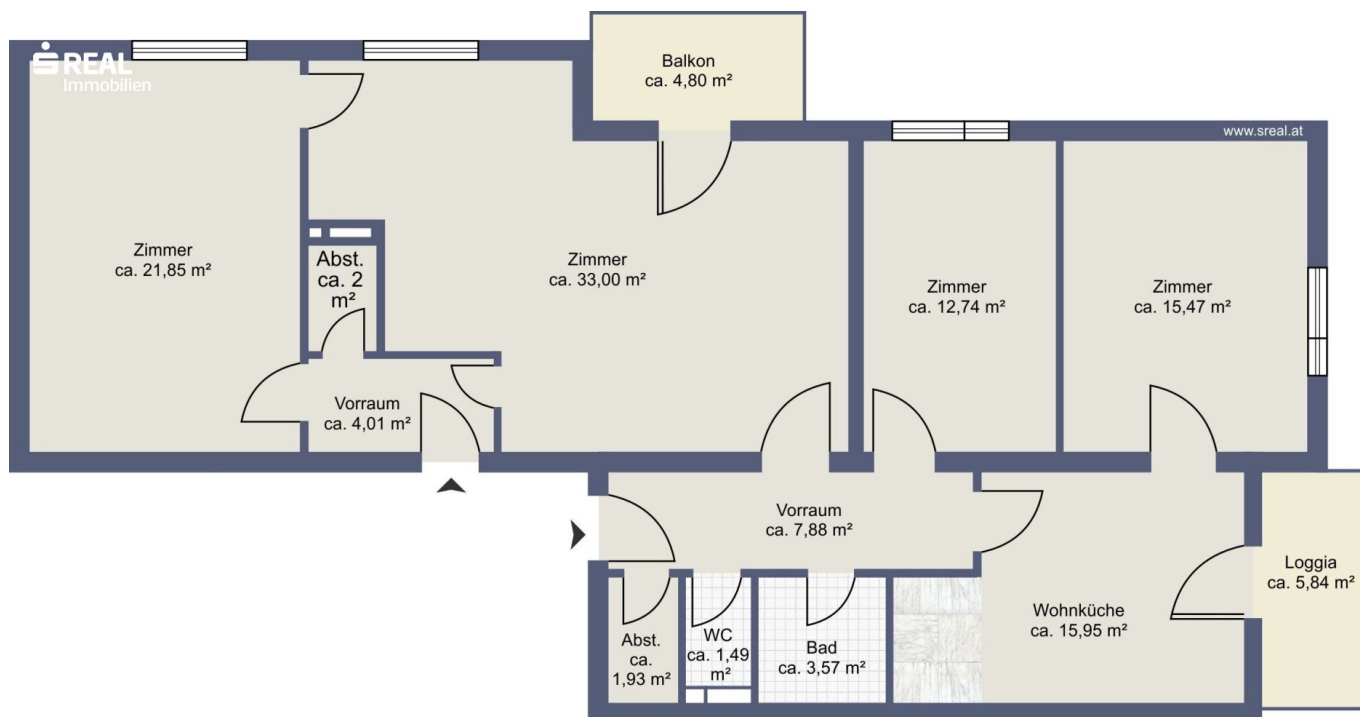








REAL
Immobilien



Skizze

Objektbeschreibung

Sie suchen einen großen zentralen Wohnraum inmitten von Andritz?

Dann ist diese großzügige, gepflegte Wohnung im 7. und letztem Liftstock, eine Immobilie, die nach einer Modernisierung keine Wünsche mehr offenlässt.

Mit einer **Wohnfläche von knapp 120 m²** bietet diese Immobilie ausreichend Raum für komfortables Wohnen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ursprünglich waren es zwei Wohnungen (W50 und W51) die zu einer Wohnung zusammen gelegt wurden. Diese Wohnungen sind nach Adaption (zweites Bad und Küche) wieder trennbar.

Die W 50 hat eine Größe von 44,20 m² plus Balkon, die W 51 verfügt über eine Größe von 75,41 m² plus Balkon.

Vorschreibung für die W 50 im Jahr 2025:

BK 139 € brutto, FW 89 € brutto, Rücklage 45 €

Vorschreibung für die W 51 im Jahr 2025:

BK 265 € brutto, FW 188 € brutto, Rücklage 81 €

Die Wohnräume sind mit elegantem **Parkett** oder Teppich ausgestattet, was dem Ambiente eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Die Einbauküche mit gemütlicher Essecke sorgt für viel Freude beim Zubereiten kulinarischer Köstlichkeiten. Der **Personenaufzug** garantiert bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung und erleichtert den Alltag erheblich. Über der Wohnung befindet sich nur noch das Dachgeschoss mit Möglichkeit Wäsche aufzuhängen.

Dank der **Fernwärme** wird Ihr neues Zuhause effizient und umweltfreundlich beheizt. Die solide Massivbauweise sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern auch für eine nachhaltige Wertbeständigkeit Ihrer Investition.

Die Lage dieser Wohnung überzeugt durch ihre **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**: Bus und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem in alle Teile

der Stadt. Ebenso praktisch sind die nahegelegenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in fußläufiger Entfernung – so wird Ihr Alltag unkompliziert und angenehm.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder alle, die das Leben in Graz mit all seinen Vorteilen genießen möchten. Hier verbinden sich großzügiger Wohnraum, eine erstklassige Lage und eine gepflegte Ausstattung zu einem attraktiven Gesamtpaket.

Es gibt ausreichend allgemeine **Parkplätze** auf der Liegenschaft.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.