

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



Objektnummer: 7278/42906

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:	49,72 m ²
Nutzfläche:	49,72 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 49,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	186,31 €
Heizkosten:	82,92 €
USt.:	39,82 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges = Warmwasser und Wasser -, Kanalkosten

Provisionsangabe:

8.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







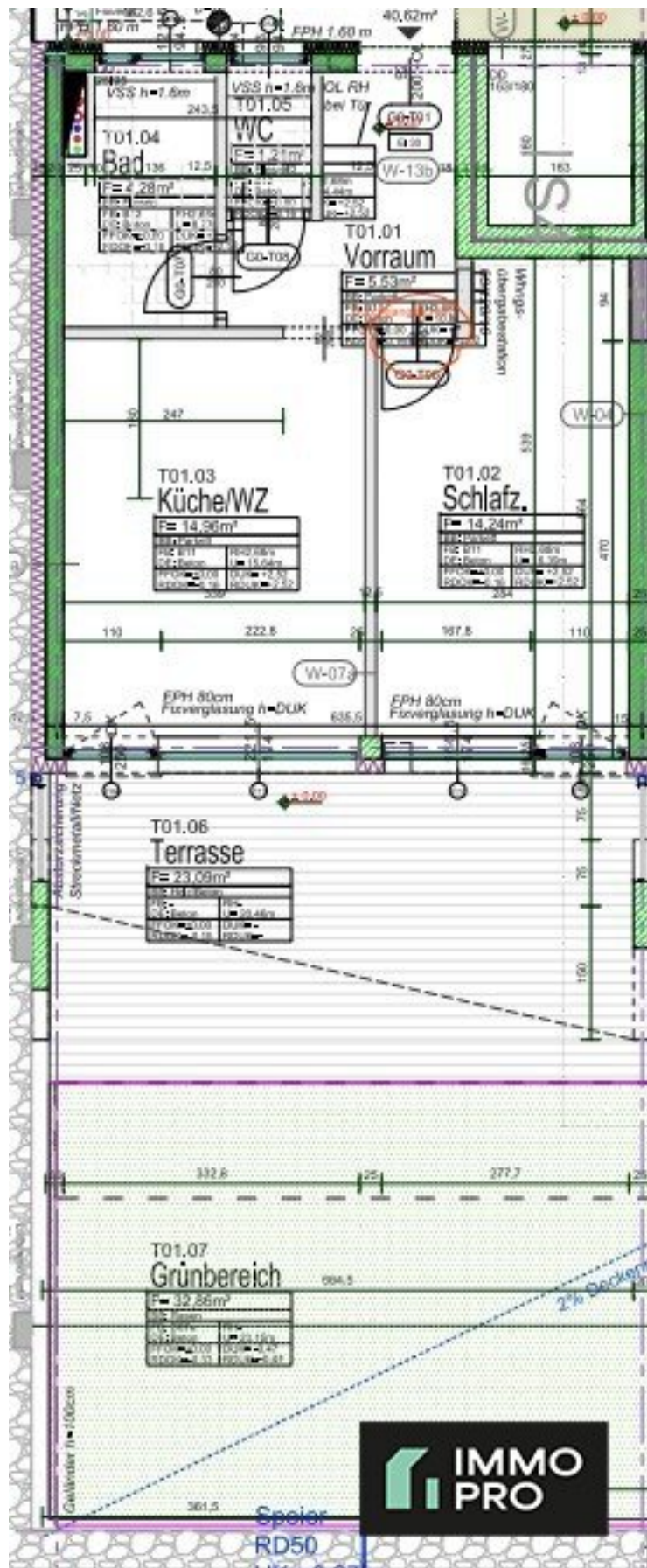












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese helle **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **49,72 m² + überdachter Terrasse und Garten (ca. 55 m²)** 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 (separat) 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, Wohnzimmer, getrennt begehbar, Küche extra
- Einbauküche
- südwestlich ausgerichtete, überdachte Terrasse mit Garten mit Grünblick
- zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz
- zugeordnetes Kellerabteil
- 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

Bahnhof <3.025m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap