

3 Zimmerwohnung mit Balkon und Garage in Deutschfeistritz



Objektnummer: 2077/531

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazerstraße 59
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8121 Deutschfeistritz
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,12 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	82,71 €
Heizkosten:	59,18 €
USt.:	23,29 €
Provisionsangabe:	

3.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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























Objektbeschreibung

Die Eckdaten im Überblick

- **Kaufpreis:** € 99.000,-
- **Wohnfläche:** ca. 64,39 m² (lt. NWG)
- **Zimmer:** 3
- **Außenfläche:** Balkon (südwestlich ausgerichtet)
- **Zustand:** Ausstattung entspricht nicht mehr dem aktuellen Standard
- **Heizung:** Ölzentralheizung
- **Lage:** Grazerstraße 59 in 8121 Deutschfeistritz

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese im **Hochparterre** gelegene Wohnung besticht vom ersten Moment an durch ihren **durchdachten Grundriss**. Die Wohnung war bis zuletzt durchgehend bewohnt und ist dadurch **direkt beziehbar** – zugleich entspricht sie **altersbedingt nicht mehr den aktuellen Standards** hinsichtlich Ausstattung, Qualität und Stil. Eine Sanierung des Objekts wird als sinnvoll erachtet,.

Damit ist sie ideal für all jene, die einfach und unkompliziert leben möchten und sich preiswert Wohnungseigentum sichern wollen. Aber auch für Käufer, die zeitgemäß wohnen oder die Wohnung als Anlageobjekt vermieten möchten, ist sie bestens geeignet: Mit **rund € 1.500,-/m²** handelt es sich um ein echtes Schnäppchen, das ausreichend Budgetspielraum für Modernisierung und Aufwertung lässt – und am Ende trotzdem ein guter Deal bleibt.

Das absolute Highlight der Wohnung ist der **sonnige Balkon dank SW-Ausrichtung**. Hier genießen Sie einen herrlichen Grünblick – der perfekte Ort für den morgendlichen Kaffee,

entspannte Lesestunden oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Aktuell wird zudem eine allgemeine Vergrößerung der Balkone um rund +1,5 Meter Tiefe abgestimmt.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die eigene **Garage** für Kfz und/oder zusätzlichen Stauraum. Im großen **Kellerabteil** steht darüber hinaus mehr als ausreichend Stauraum zur Verfügung. Um Platz in der Wohnung und insbesondere im Badezimmer zu sparen, verfügt jede Wohnung im Haus über einen eigenen, zugeteilten Anschluss samt Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im **hauseigenen Wasch-/Trockenraum im Keller** – aktuell auch vorhanden.

Durch die Lage im Hochparterre ist die Wohnung sehr leicht erreichbar und mit nur wenigen Stufen auch bei eingeschränkter Mobilität gut zu bewältigen.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 3,67 m²
- Küche: ca. 7,57 m² (Einbauküche demontiert)
- Wohnzimmer mit Balkon (ca. 4,50 m²): ca. 22,17 m²
- Schlafzimmer: ca. 13,91 m²
- Kinderzimmer: ca. 10,43 m²
- Badezimmer: ca. 2,88 m²
- Speis: ca. 2,39 m²
- WC: ca. 1,50 m²

Ausstattung

- Badezimmer: mit Dusche

- Heizung: Ölzentralheizung (Erneuerung 2015)
- Freifläche: Nach Südwesten ausgerichteter Balkon mit Blick ins Grüne
- Keller: Großzügiges Kellerabteil vorhanden
- Waschraum: zugeteilter Anschluss & Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Keller
- Parken: Eine Garage ist im Kaufpreis enthalten
- Haus-Sanierung: Dach, Fassaden- und Kellerdeckendämmung sowie Dachboden im Jahre 2010

Lage und Infrastruktur

Individualverkehr (PKW):

- Direkter Anschluss an die B 67 (Grazer Straße).
- Schnell erreichbare Autobahnanbindung über den Knoten Peggau-Deutschfeistritz (A 9 Pyhrn Autobahn) sowie die S 35 (Brucker Schnellstraße) in ca. 3 km Entfernung.
- Fahrzeit nach Graz (Nord/Gösting) ca. 15–20 Minuten.

Öffentlicher Verkehr:

- Bahnhof Peggau-Deutschfeistritz (S-Bahn-Linie S1 Richtung Graz Hbf und Bruck an der Mur) in unmittelbarer Nähe/Kurzdistanz.
- Lokale Busverbindungen (RegioBus-Linien 100/130) sowie Anbindung an die Übelbacher Bahn (S11).

- Ergänzendes regionales Anrufsammeltaxi-Angebot („Flux“).

Nahversorgung & Alltag:

- Supermärkte (u. a. Spar, Billa) im Nahbereich Deutschfeistritz/Peggau vorhanden.
- Apotheke, Allgemeinmediziner, Banken und Gastronomiebetriebe im Ortsgebiet schnell erreichbar.

Bildung & Kinderbetreuung:

- Kinderkrippe, Kindergarten und Volksschule im Gemeindegebiet von Deutschfeistritz vorhanden. Weiterführende Schulen (NMS, Gymnasium) befinden sich im nahegelegenen Gratkorn, Rein oder Graz.

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

Hinweis: Einige Fotos wurden digital bzw. mittels KI optisch bearbeitet, um Darstellung und Bildqualität zu verbessern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <775m

Apotheke <750m

Krankenhaus <5.375m

Klinik <8.550m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <800m

Nahversorgung

Supermarkt <1.225m

Bäckerei <700m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <425m

Polizei <275m

Verkehr

Bus <200m

Autobahnanschluss <625m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap