

****** Teilsanierte 35,7-m² ruhige Stadtwohnung im 5.OG mit Loggia, Parkplatz und Keller – ideal für Singles, Graz-Pendler und Anleger ******



Objektnummer: 3812/405

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz,13.Bez.:Gösting
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,00 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	88.000,00 €
Betriebskosten:	232,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

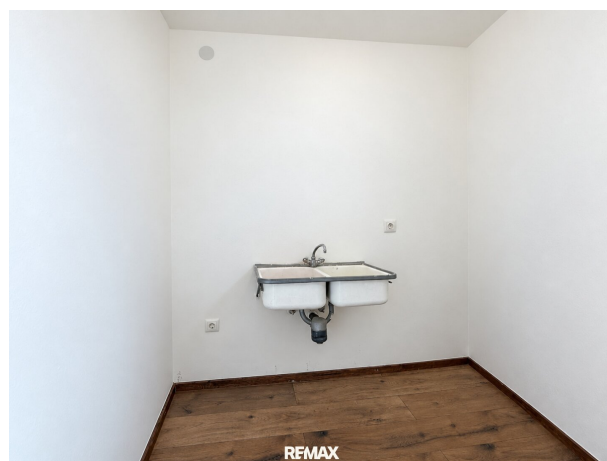
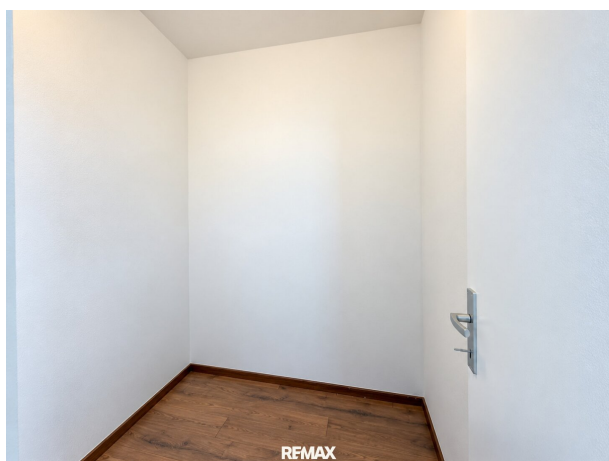
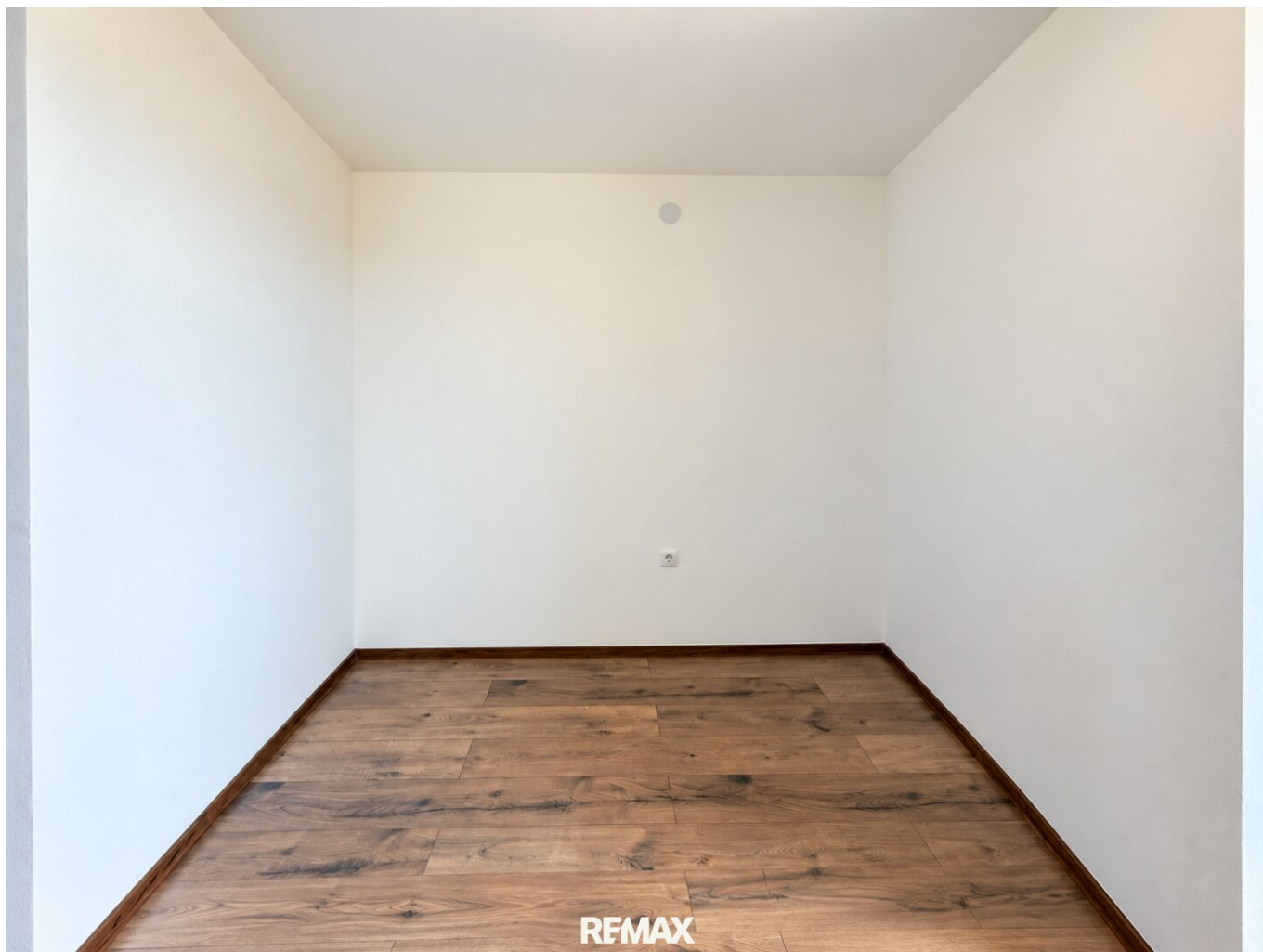


Günter Harrer

REMAX Smart
Wienerstraße 46
8605 Kapfenberg

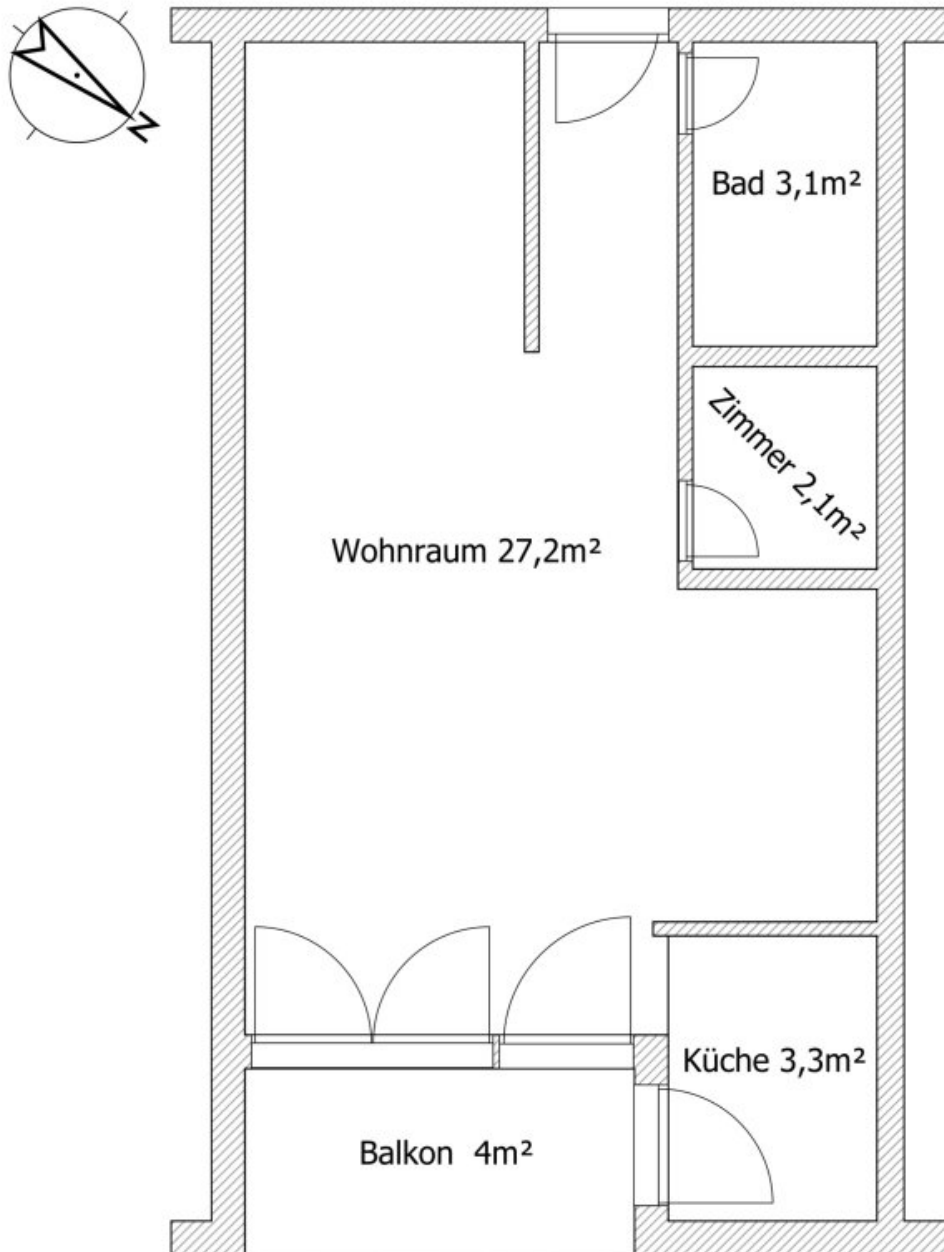








Wohnung 5.OG (35,7m²+4m²)



Objektbeschreibung

Kompakt wohnen über den Dächern von Graz – mit Loggia, Parkfläche und wunderschöner Aussicht

Diese teilsanierte Wohnung in der Göstinger Straße 136a verbindet überschaubare Wohnkosten, eine sehr ruhige Wohnlage und einen wunderschönen Ausblick auf Graz. Im 5. Obergeschoss gelegen, bietet sie auf 35,7 m² eine attraktive Wohnmöglichkeit für Singles, Studenten, Schüler, Berufspendler und Menschen, die einen eigenen Rückzugsort in Graz suchen. Auch für Anleger, die eine kompakte Wohnung zur Vermietung erwerben möchten, ist das Objekt interessant.

Die rund 4 m² große Loggia erweitert die Wohnung um einen privaten Außenbereich. Hier lässt sich der Blick über Graz genießen und nach einem langen Arbeits-, Schul- oder Studientag angenehm abschalten. Eine der Wohnung zugeordnete Parkfläche erleichtert die individuelle Mobilität und erspart die tägliche Parkplatzsuche. Ergänzend steht ein Kellerabteil mit rund 4 m² zur Verfügung.

Im Zuge der Teilsanierung wurde die gesamte Wohnung neu gespachtelt und ausgemalt. In allen Wohnbereichen wurde neuer Laminatboden verlegt, außerdem wurden die Steckdosen und Schalter erneuert. Neue Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung ergänzen die bereits vorgenommenen Verbesserungen. Im Badezimmer sind das WC und das Waschbecken neu.

Gleichzeitig bietet die Wohnung noch Raum für die persönliche Gestaltung. Eine Küche ist derzeit nicht vorhanden und kann passend zu den eigenen Vorstellungen oder zu einer geplanten Vermietung eingerichtet werden. Das Badezimmer ist funktionstüchtig, entspricht abgesehen vom neuen WC und Waschbecken jedoch nicht mehr durchgehend einem modernen Standard. Eine weitere Modernisierung sollte daher bei der Planung berücksichtigt werden.

Lage und Infrastruktur

Die Göstinger Straße liegt im Nordwesten von Graz und ist über das städtische Verkehrsnetz erschlossen. Entlang der Straße befinden sich mehrere Bushaltestellen, unter anderem mit Anbindung an die Linien 65 und 65A sowie an die Nightline N1. Dadurch sind weitere Stadtteile, Umsteigemöglichkeiten und zentrale Ziele innerhalb von Graz mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im näheren Umfeld. Auch Schulen und Betreuungseinrichtungen sind im Stadtteil vorhanden. Über das öffentliche Verkehrsnetz lassen sich der Grazer Hauptbahnhof, weiterführende Bildungseinrichtungen, Hochschulen und Universitätsstandorte erreichen. Die zugeordnete Parkfläche bietet

zusätzlich einen klaren Vorteil für Bewohner, die auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen sind.

Durch die Kombination aus kompakter Wohnfläche, ruhiger Lage, Loggia, Parkfläche und Kellerabteil spricht die Wohnung mehrere Zielgruppen an. Sie eignet sich besonders für Singles, Studenten, Schüler höherer Bildungseinrichtungen, Berufseinsteiger und Pendler sowie als persönliche Wohnbasis für Menschen, die regelmäßig Zeit in Graz verbringen.

Für Anleger eröffnet sich die Möglichkeit, die noch fehlende Küche einzubauen, das Badezimmer weiter zu modernisieren und die Wohnung gezielt für eine spätere Vermietung aufzubereiten. Die endgültige Vermietbarkeit, der erzielbare Mietzins und die jeweils anwendbaren mietrechtlichen Bestimmungen sind objektbezogen zu prüfen.

Eine ehrliche Stadtwohnung mit bereits vorgenommenen Erneuerungen, überschaubarem weiterem Gestaltungsbedarf und einer Aussicht, die jeden Tag Freude bereitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap