3-Zimmer Wohnung mit Lift und Fernwärme-Anschluss vor der Tür



Objektnummer: 2481/51

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	99,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,99
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	208,90 €
USt.:	20,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

T +43 664 88 70 69 92

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


KI bearbeitet ✨


KI bearbeitet ✨

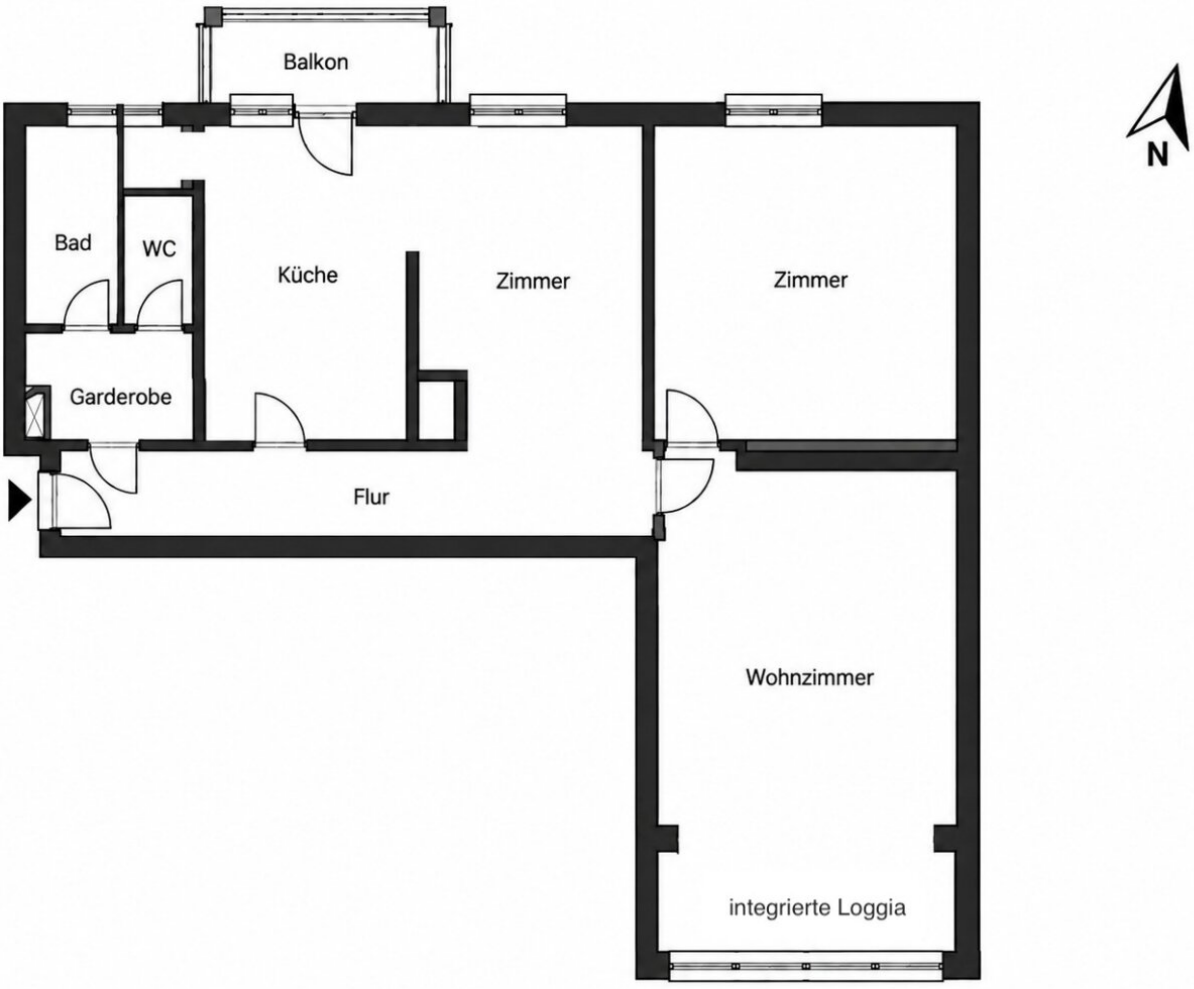

KI bearbeitet ✨


KI bearebeitet


KI bearbeitet


KI bearbeitet


KI bearebeitet ✨



Der Grundriss ist rein zur Darstellung gedacht und kann vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Objektbeschreibung

Diese **großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 99 m² Wohnfläche** befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit **Lift** und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, großzügigen Wohnräume sowie einen bereits direkt vor der Wohnungstüre vorhandenen Fernwärmeanschluss**.

Die Wohnung verfügt über **drei getrennt begehbare Zimmer** und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Familien, Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder als **WG** – die praktische Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Gestaltung des Wohnraums.

Ein besonderes Highlight ist das **großzügige Wohnzimmer mit Kamin**, der für eine angenehme und gemütliche Wohnatmosphäre sorgt. Die ehemalige Loggia wurde in den Wohnbereich integriert und schafft dadurch zusätzlichen Wohnraum. Ein **separater Balkon mit direktem Zugang von der Küche** bietet darüber hinaus Platz zum Entspannen im Freien.

Das **vollständig sanierte Badezimmer** überzeugt durch seine moderne Ausstattung und seinen gepflegten Zustand.

Auch in energetischer Hinsicht bietet die Wohnung attraktive Vorteile: Das Wohnhaus wurde bereits **thermisch saniert und wärmegedämmt** und verfügt über die **Energieklasse B**. Dadurch zeichnet sich die Wohnung durch einen vergleichsweise geringen Heizwärmebedarf aus.

Die derzeitige Beheizung erfolgt mittels Strom, wobei die Abrechnung direkt nach dem tatsächlichen Verbrauch erfolgt. Besonders interessant ist der **bereits unmittelbar vor der Wohnungstüre vorhandene Fernwärmeanschluss**, der eine zukünftige Umstellung der Heizungsart ermöglicht, vorbehaltlich der technischen und rechtlichen Voraussetzungen.

Abgerundet wird das Angebot durch ein **eigenes Kellerabteil** sowie einen **Allgemeingarten**, der den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Die Kombination aus **99 m² Wohnfläche, drei getrennt begehbaren Zimmern, Lift, Balkon, Kamin und guter Energieeffizienz** macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

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 <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap