Großzügig wohnen, flexibel nutzen - ideal für Familien oder WGs in Graz!



Wohnzimmer

Objektnummer: 5156/12496

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	618,00 €
Heizkosten:	250,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Schiaramazza

Kompagnon Immobilien GmbH
Jochen Rindt Weg 2
8074 Raaba-Grambach







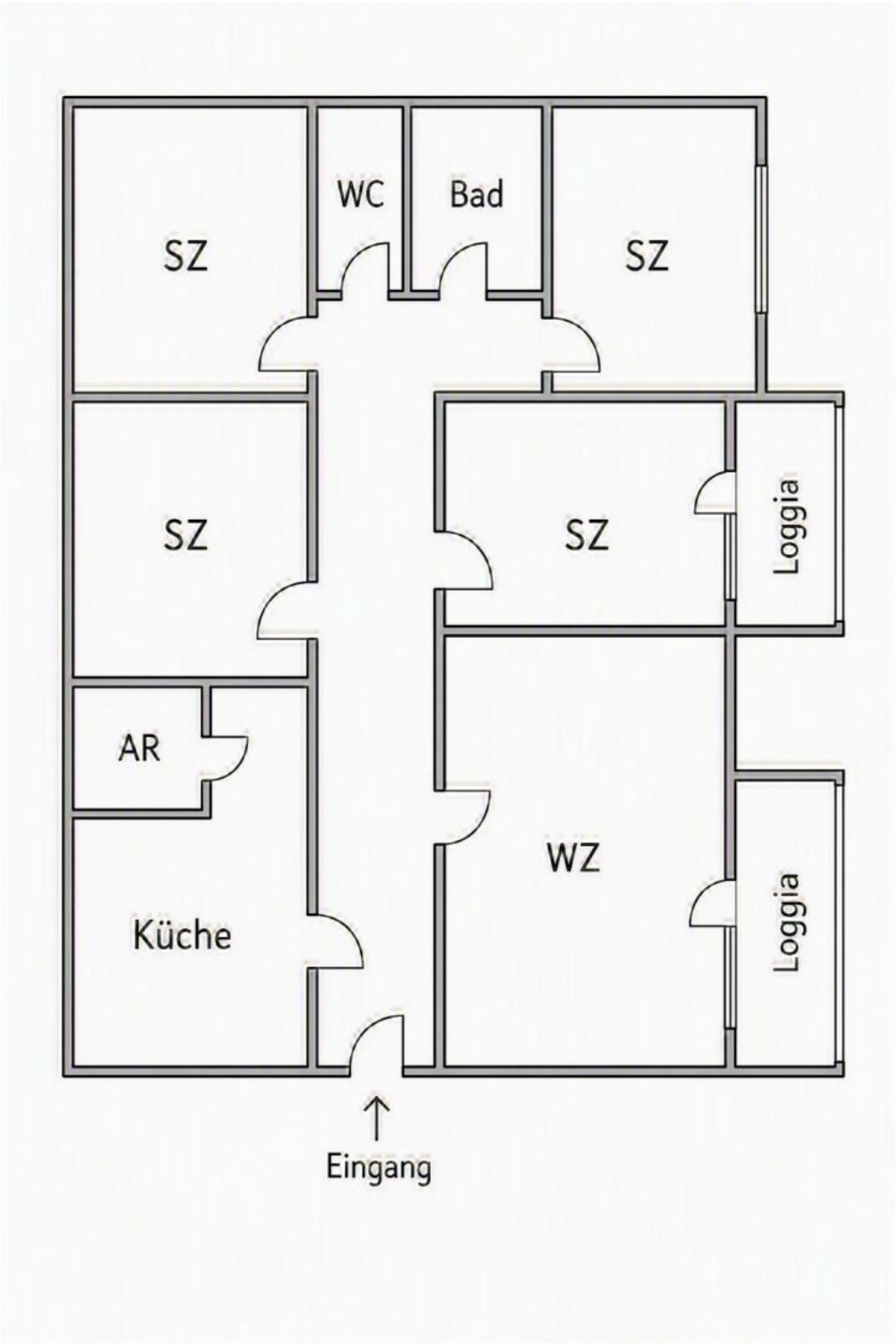

HAMMERFALL










SZ
WC
Bad
SZ
SZ
SZ
Loggia
AR
WZ
Küche
Loggia
Eingang

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese großzügige **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 128 m² Wohnfläche** in Graz-Waltendorf. Die Wohnung befindet sich im **4. Obergeschoss eines im Jahr 1978 errichteten Wohnhauses** und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Besonders hervorzuheben sind die **großzügige Wohnfläche, die Südwest-Ausrichtung, zwei Loggien sowie der fix zur Wohnung gehörende Garagenstellplatz**.

Die Wohnung verfügt über eine praktische Raumaufteilung und bietet aufgrund ihrer Größe auch die Möglichkeit, verschiedene Wohn- und Nutzungskonzepte umzusetzen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige **Wohnbereich**, welcher durch die Südwest-Ausrichtung angenehm hell wirkt.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Eingangsbereich / Flur
- Küche mit Speis- bzw. Abstellraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Fenster
- Separates WC
- 2 Loggien mit ca. 5 m² und ca. 7 m²

Die **Einbauküche im skandinavischen Stil** bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Im Zuge der Renovierung wurden unter anderem der **Boden, die Spüle sowie die Arbeitsfläche erneuert**.

Das Badezimmer und das separate WC wurden **2018 kernsaniert**. Das Badezimmer verfügt über ein **Fenster, eine moderne Walk-in-Dusche sowie eine Badewanne**. Das WC ist zusätzlich mit einer **Lüftung** ausgestattet.

Auch die Böden wurden teilweise erneuert. In der **Küche und im Hobbyraum befindet sich Vinylboden**, während das **Schlafzimmer und das Wohnzimmer mit Eichendielen** ausgestattet sind.

Die **Sanitärrohre des Hauses wurden erneuert**, wodurch auch in diesem Bereich bereits wichtige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme**.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein **Kellerabteil mit ca. 5 m²** zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen **fix zur Wohnung gehörenden Garagenstellplatz, welcher bereits im Kaufpreis enthalten ist**. Zusätzlich stehen **Besucherparkplätze** zur Verfügung.

Die großzügige Wohnfläche, die Möglichkeit zur Schaffung eines weiteren Zimmers, die beiden Loggien sowie die gute Raumaufteilung machen die Wohnung sowohl für **Familien als auch für Anleger** interessant. Durch die vorhandene Zimmerstruktur eignet sich die Immobilie zudem **gut für eine WG-Nutzung**.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage unter:

+43 664 99162055

Julian Schiaramazza

Kompagnon Immobilien Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap