Modern und kernsaniert: ideale 2er-WG Wohnung in Andritz!



Küche

Objektnummer: 3877/39

Eine Immobilie von Aurenda Living GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	55,64 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	186,43 €
USt.:	18,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hagg

Aurenda Living GmbH
Packer Straße 87
8501 Lieboch


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

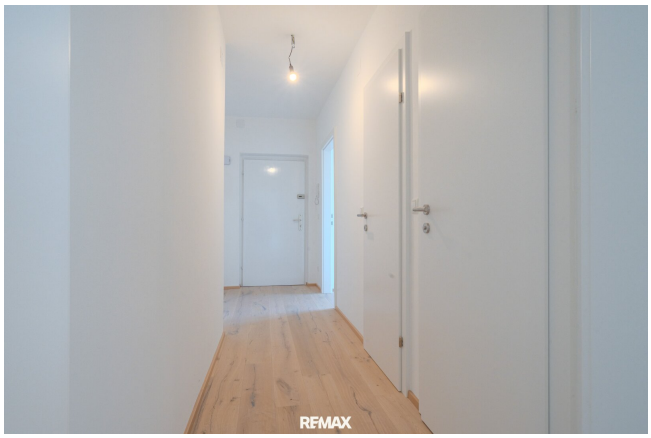

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

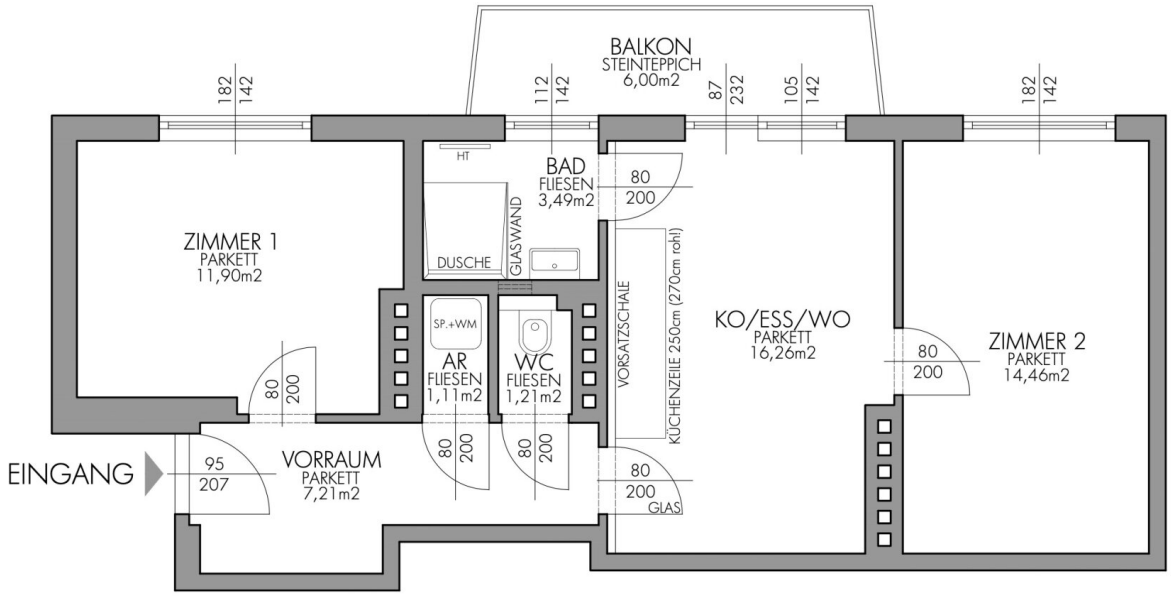







RE/MAX


RE/MAX


BALKON
STEINTEPPICH
6,00m2
182
142
112
142
87
232
105
142
182
142
HT
BAD
FLIESEN
3,49m2
80
200
ZIMMER 1
PARKETT
11,90m2
DUSCHE
GLASWAND
SP.+WM
AR
FLIESEN
1,11m2
WC
FLIESEN
1,21m2
VORSATZSCHALE
KÜCHENZEILE 250cm (270cm rohl)
KO/ESS/WO
PARKETT
16,26m2
ZIMMER 2
PARKETT
14,46m2
80
200
EINGANG
95
207
VORRAUM
PARKETT
7,21m2
80
200
GLAS

RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Andritz verbindet modernes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Lage, die im Alltag ebenso überzeugt wie in der Freizeit.

Auf rund 55,64 m² Wohnfläche präsentiert sich die Wohnung hell, freundlich und zeitgemäß. Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden die Elektro- und Sanitäreinrichtungen sowie die gesamte Heizungsinstallation erneuert und – soweit technisch möglich – unterputz verlegt. Das Ergebnis ist ein stimmiges Gesamtbild, das modernes Wohngefühl mit sofortiger Bezugsbereitschaft verbindet.

Einen besonders guten Eindruck vom Raumgefühl erhalten Sie bereits vorab über die 360° Panoramatour: Zur 360° Panoramatour

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche. Hier entsteht ein offener Mittelpunkt für Kochen, Essen und gemeinsames Wohnen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den freundlichen Wohnbereich ein und schafft gemeinsam mit den hellen Böden ein angenehmes und zeitgemäßes Ambiente.

Direkt von der Wohnküche gelangen Sie auf den rund 6 m² großen Balkon. Ein schöner Rückzugsort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden nach Feierabend.

Die beiden geräumigen Zimmer sind getrennt begehbar, wodurch sich die Wohnung nicht nur für Singles oder Paare, sondern auch hervorragend für eine 2er-WG eignet. Ein modern saniertes Badezimmer mit Dusche, das separate WC sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen die durchdachte Raumaufteilung.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil mit ca. 4 m².

Auch beim Thema Parken zeigt sich die Wohnanlage unkompliziert: Im Siedlungsbereich stehen ausreichend frei wählbare Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Lage in der Grazer Straße in Andritz bietet kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemarkt, Bank, Post sowie zahlreiche weitere Geschäfte und Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergarten sowie Volks- und Mittelschule sind gut erreichbar. Der Andritzer Hauptplatz bildet das nahe gelegene Zentrum des Bezirks und bietet neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Unter anderem sorgen die Straßenbahnlinien 3 und 5 für eine direkte Verbindung in Richtung Grazer Innenstadt. Gleichzeitig punktet Andritz mit zahlreichen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Damit verbindet diese Wohnlage städtische Infrastruktur mit angenehmer Wohnqualität und hohem Freizeitwert.

Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels Fernwärme-Zentralheizung.

Ob als neues Zuhause für Singles, Paare oder eine WG oder als interessante Anlageimmobilie – diese Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Grazer Lage.

Vereinbaren Sie am besten gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie.

Die Rückzahlung des laufenden Sanierungsdarlehens betreffend Balkone und Kamine mit Laufzeit bis 2039 ist in der monatlichen Betriebskostenvorschreibung als Sondertilgung berücksichtigt. Die allgemeinen Rücklagen der Liegenschaft betragen derzeit ca. € 27.000,-.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr oder Haftung übernommen. Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als Richtpreis, der sich im Zuge der Vermarktung sowohl nach oben als auch nach unten verändern kann. Bilder teilweise mit KI bearbeitet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap