Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Loggia in ruhiger Toplage von Graz-Mariagrün



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Loggiazugang

Objektnummer: 7314/754

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	1974
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 112,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	377.000,00 €
Betriebskosten:	224,68 €
Heizkosten:	169,42 €
USt.:	56,35 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Sgerm

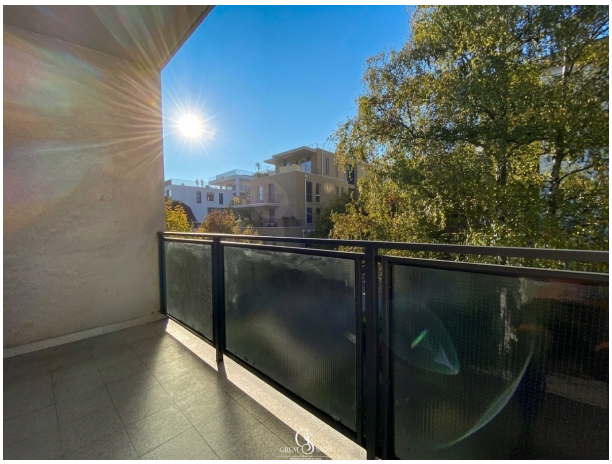




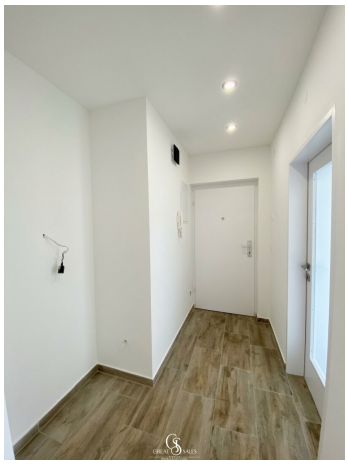


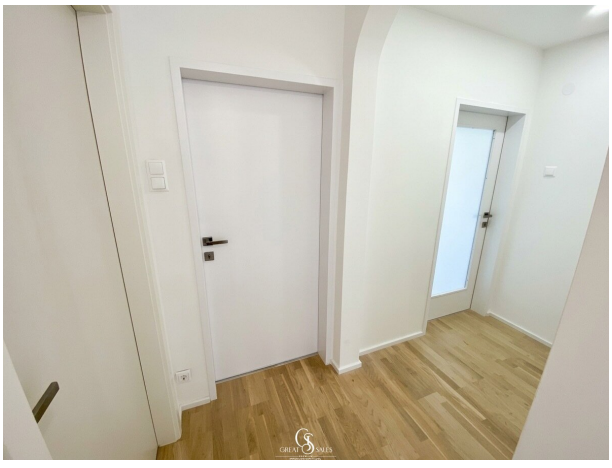




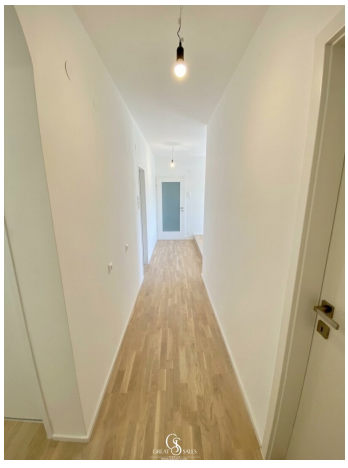














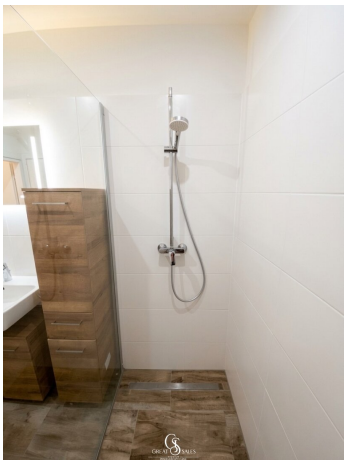




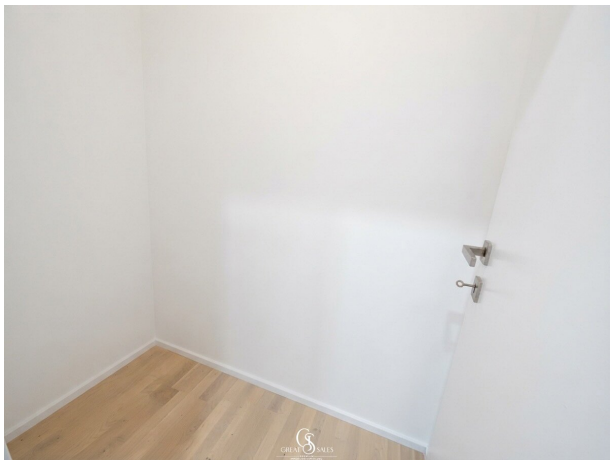




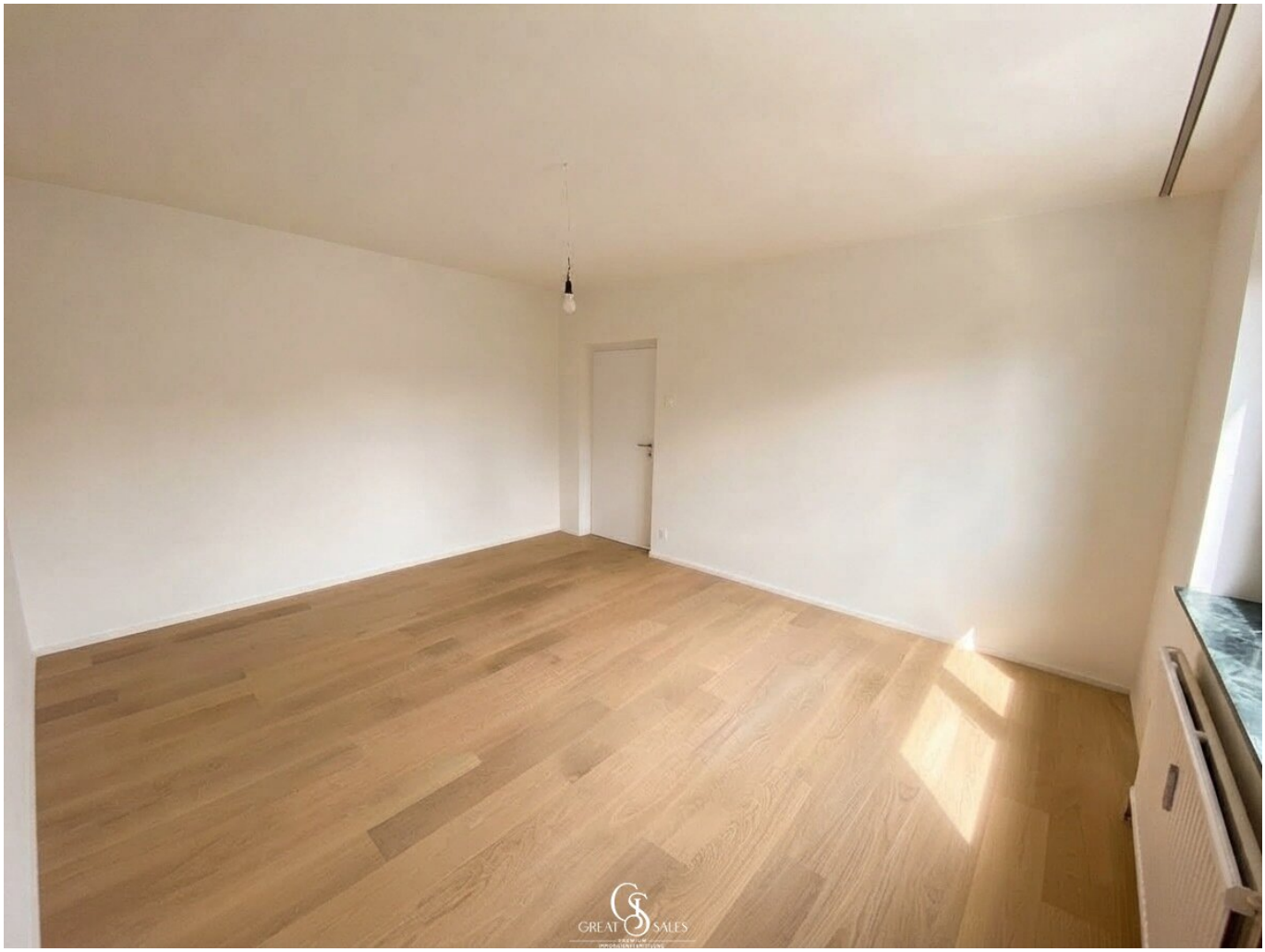




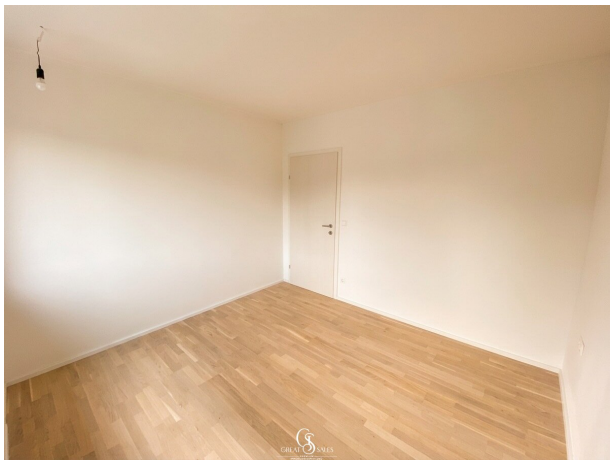
























Objektbeschreibung

Diese großzügige **92 m² große Drei-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen und sehr hellen Räumen sowie gleich zwei Freiflächen – einer **westseitigen Loggia und einem ostseitigen Balkon**.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bereits vom Hauseingang aus **barrierefrei zugänglich und bequem mit dem Lift erreichbar**.

Ein besonderes Plus ist die Ausrichtung der Wohnung: Die Räume orientieren sich nach **Westen und Südosten** und bieten einen schönen Blick ins Grüne bzw. in den Garten. Dadurch genießen Sie sowohl angenehme Morgensonne als auch Nachmittags- und Abendsonne. Gleichzeitig sorgt die Lage innerhalb der Anlage für ein ausgesprochen ruhiges Wohngefühl.

Vor rund drei Jahren wurde die Wohnung **umfassend kernsaniert und modernisiert**. Sie präsentiert sich daher in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand und bietet zugleich einen Grundriss, der unterschiedliche Wohnkonzepte ermöglicht.

Ob als großzügige Wohnung für ein Paar, als Familienwohnung oder aufgrund der drei getrennt begehbaren Zimmer auch als **Dreier-WG** – die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Hochwertig kernsaniert:

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- heller Eichenparkett in den Wohn- und Vorräumen
- moderne Fliesen im Eingangsbereich, in der Küche, im Badezimmer und WC
- sämtliche Fenster und Balkontüren
- sämtliche Innentüren inklusive Beschläge und Türstöcke
- zwei Innentüren mit elegantem Satinatoglas
- gesamte Elektro- und Wasserinstallation

- komplette Bad- und WC-Ausstattung
- sämtliche Wände neu verspachtelt und ausgemalt
- abgehängte Decken mit modernen Lichtspots im Wohnzimmer, Vorraum und Eingangsbereich
- neue Küchenzeile inklusive sämtlicher Elektrogeräte
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

Raumaufteilung:

- großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe
- separate Küche mit Essbereich und Zugang zum Balkon
- drei getrennt begehbare, großzügige Zimmer
- separate Diele mit Platz für einen großzügigen Essbereich
- Badezimmer mit offener, gefliester Walk-in-Dusche, Waschbecken mit Spiegel und Unterschrank, zwei Hängeschränken sowie Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Vorraum bzw. Gangbereich
- Abstellraum

- westseitig ausgerichtete Loggia

- ostseitig ausgerichteter Balkon

Die Beheizung erfolgt über eine **Zentralheizung mit Fernwärme**. Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten und gesitteten Haus** mit einem angenehmen Wohnumfeld.

Für PKW stehen vor dem Haus auf den Allgemeinflächen ausreichend Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Der Wohnung ist außerdem ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein **Fahrradabstellraum**, ein allgemeiner Waschraum sowie ein **gemeinschaftlicher Gartenbereich mit Kinderspielplatz** zur Verfügung und macht so die Anlage auch für Familien besonders attraktiv.

Die im Energieausweis ausgewiesenen Werte beziehen sich auf das gesamte Gebäude. Aufgrund der zentralen Beheizung und der Lage der Wohnung innerhalb des Hauses ist grundsätzlich von einem angenehmen und gleichmäßigen Wohnklima auszugehen. Die tatsächlichen Heizkosten sind vom individuellen Verbrauch abhängig.

Fazit:

Eine großzügige, vor wenigen Jahren umfassend sanierte Wohnung in einer der begehrtesten Grazer Wohnlagen: **ruhige Sackgassenlage, hervorragende Infrastruktur, drei getrennt begehbare Zimmer, zwei Freiflächen, Lift und barrierefreie Erreichbarkeit** machen diese Wohnung zu einer vielseitig nutzbaren Immobilie für Paare, Familien, Senioren oder eine Wohngemeinschaft.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap