2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in beliebter Grazer Wohnlage – am Berliner Ring



Objektnummer: 961/36341

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Nutzfläche:	68,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	177.000,00 €
Betriebskosten:	183,37 €
Heizkosten:	77,04 €
USt.:	33,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aida Dzaferovic

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26408
H +43 664 8184131








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

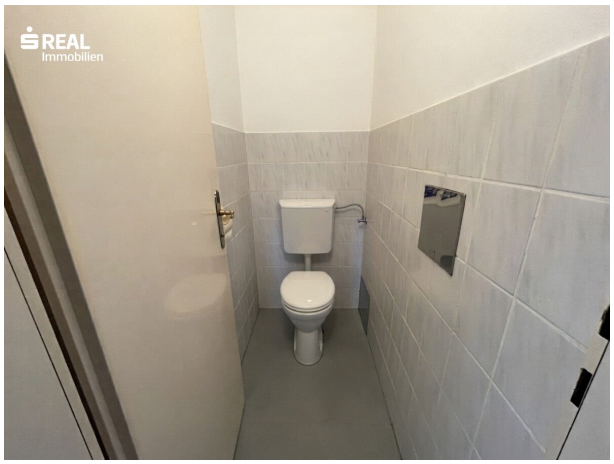

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

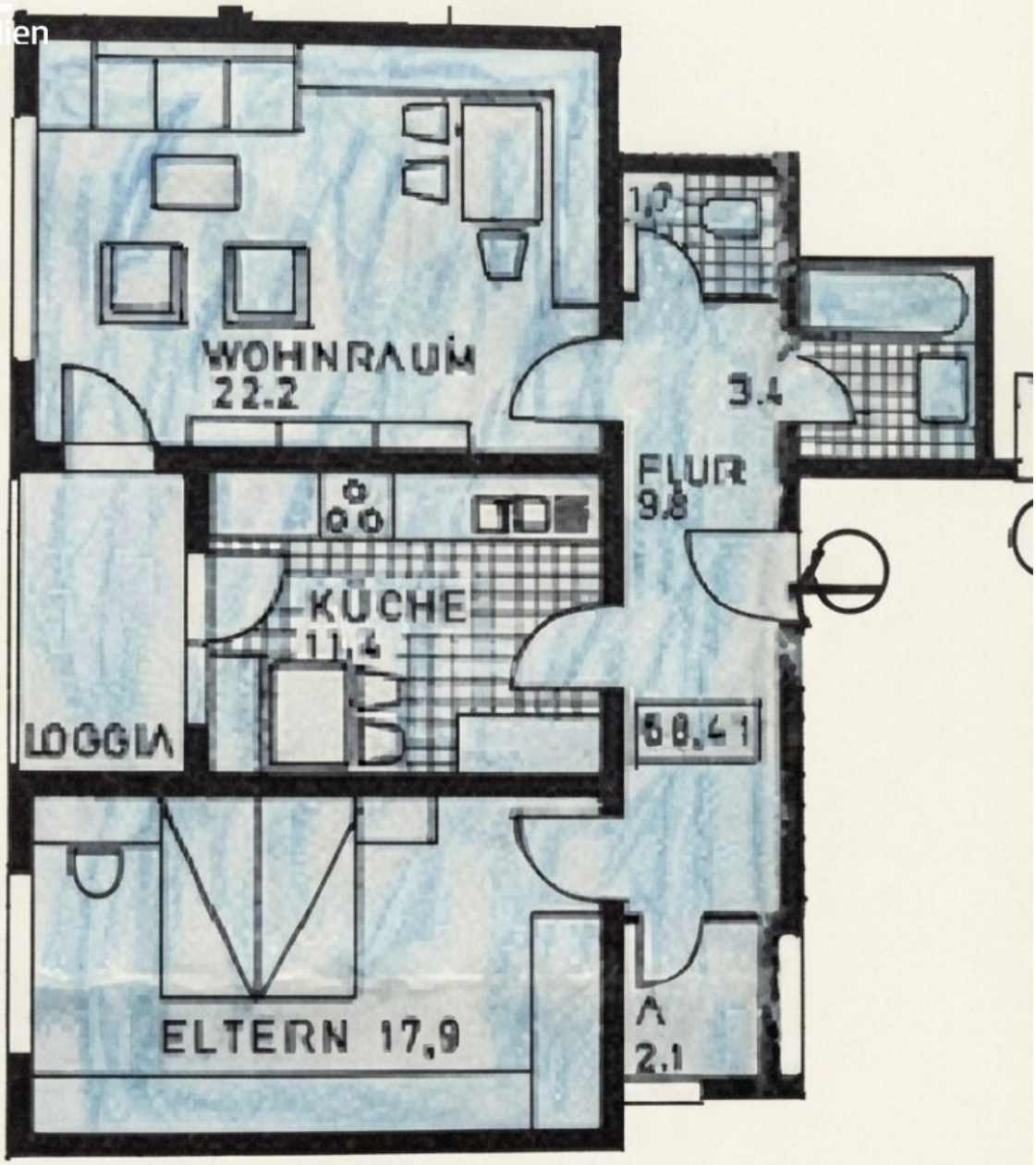

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


WOHNRAUM
22.2
1.0
3.4
FLUR
9.8
KÜCHE
11.4
LOGGIA
8.8,4.1
ELTERN 17,9
A
2.1

Planskizze

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese rund 68 m² große Wohnung zuzüglich Loggia in einer beliebten Wohnanlage am Berliner Ring in Graz.

Die Wohnanlage wurde in den 1970er-Jahren errichtet und zählt aufgrund ihrer angenehmen Wohnatmosphäre und der guten Infrastruktur bis heute zu den geschätzten Wohnadressen der Umgebung.

Die Wohnung besticht insbesondere durch ihre großzügige Raumaufteilung, die angenehm dimensionierten Wohnräume und eine Loggia.

Sie bietet eine ideale Grundlage für all jene, die großzügiges Wohnen schätzen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Die Wohnung befindet sich in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet somit die Möglichkeit, sie ganz nach persönlichem Geschmack zu modernisieren und neu zu gestalten.

Raumaufteilung und Ausstattung

Auf rund 68 m² Wohnfläche präsentiert sich die Wohnung mit einem durchdachten und großzügigen Grundriss:

- Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Geräumiges Wohnzimmer mit ca. 22 m²
- Separate Küche
- Großzügiges Schlafzimmer mit ca. 18 m²
- Praktischer Abstellraum

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus begehbar ist. Sie erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise und bietet einen zusätzlichen Platz zum Entspannen.

Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung liegt im Bereich des 4. Obergeschosses, befindet sich jedoch innerhalb des Geschosses auf einem Halbgeschoss.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

Wohnlage und Infrastruktur

Der Berliner Ring befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Graz und verbindet eine angenehme Wohnumgebung mit einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die nahegelegene Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Mit den Buslinien 58 und 61 besteht eine gute Anbindung an weitere Grazer Stadteile sowie an wichtige Verkehrsknotenpunkte. Die Linie 58 verbindet die Ragnitz unter anderem mit dem Grazer Hauptbahnhof.

Nahversorgung

Für den täglichen Einkauf stehen unter anderem der Spar Markt sowie weitre Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld zur Verfügung.

Medizinische Versorgung

Direkt am Berlinger Ring befinden sich ärztliche Ordinationen, darunter allgemeinmedizinische Praxen, welche die medizinische Versorgung besonders komfortabel machen.

Schulen und Kinderbetreuung

Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur. Die Volksschule Berliner Ring sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Ein zusätzlicher Vorteil sind die ausreichend vorhandenen Parkmöglichkeiten innerhalb der Wohnanlage.

Kosten und wirtschaftliche Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 68 m² zuzüglich Loggia
- Heizung: Fernwärme
- Monatliche Betriebskostenvorschreibung: € 417,– inklusive Heizkosten
- Noch aushaftende Darlehensrestschuld: ca. € 668,–
- Ende der Darlehenslaufzeit: 30.04.2027

Nach vollständiger Tilgung des noch aushaftenden Darlehens von ca. 668 € reduziert sich die monatliche Betriebskostenvorschreibung voraussichtlich um rund € 83,–.

Somit ergibt sich nach Wegfall dieser Belastung eine voraussichtliche monatliche Vorschreibung von ca. € 334,– inklusive Heizkosten (auf Basis der derzeitigen Vorschreibung).

Eine Wohnung mit viel Potenzial

Diese Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, die großzügige Wohnräume und eine gute Wohnlage zu schätzen wissen und gleichzeitig den Wunsch haben, ihr neues Zuhause individuell zu gestalten.

Der großzügige Grundriss, die separate Küche, das geräumige Schlafzimmer und die Loggia schaffen beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohngefühl.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie das Potenzial dieser Wohnung am Berliner Ring in Graz!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.