Ihr neues Zuhause wartet: Generalsanierte 86 m² Familien-Wohnung in begehrter Lage!



Objektnummer: 8257/452

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ankerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz,16.Bez.:Straßgang
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	91,00 m²
Gesamtfläche:	94,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,01
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	206,82 €
USt.:	20,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO









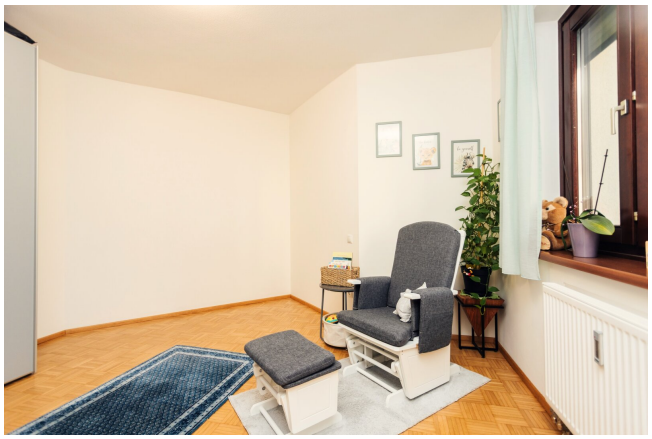

KI generiertes Bild
zur möglichen Umgestaltung


POPCORN
Coca-Cola










KI generiertes Bild
zur möglichen Umgestaltung








KI generiertes Bild
zur möglichen Umgestaltung












KI generiertes Bild
zur möglichen Umgestaltung





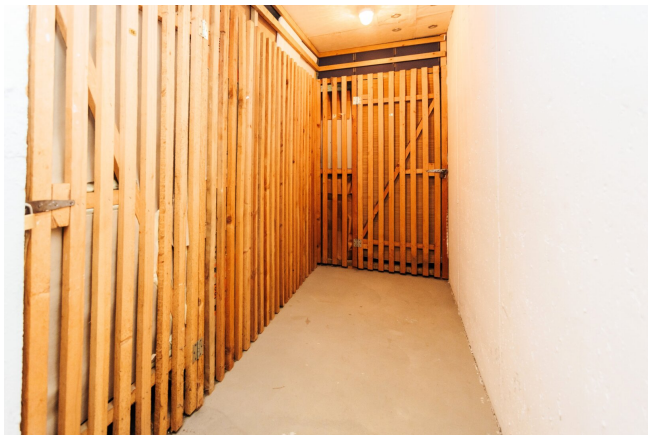

Miele
CapDosing























Grundriss-Skizze zur Veranschaulichung

Objektbeschreibung

Diese ideal aufgeteilte und modern eingerichtete Eigentumswohnung mit rund 86 m² Wohnfläche und einer ca. 8,5 m² großen windgeschützten Loggia überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, angenehme Raumhöhen und zahlreiche bereits durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Sie vereint urbanes Wohnen in zentraler Lage mit einem angenehmen Rückzugsort in ruhiger Innenhoflage und naturnaher Umgebung.

Das im Jahr 1984 errichtete Wohnhaus befindet sich in einer beliebten Wohngegend, da sämtliche Erledigungen des täglichen Bedarfs vollkommen bequem, fußläufig erledigt werden können und die Umgebung gleichzeitig eine außergewöhnliche Ruhe sowie idyllische Spazier- und Wanderwege bietet.

Die Wohnung selbst liegt im Hochparterre des gepflegten Hauses und ist angenehm ruhig zum Innenhof ausgerichtet.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Investitionen und Erneuerungen in der Wohnung vorgenommen. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Wasserleitungen und der Elektrik, die Modernisierung des Badezimmers inklusive WC, der Austausch der Heizkörper und des Boilers, die Innentüren, erneuerte und geschliffene Böden, Insektenschutz und Rollläden, sowie der Einbau einer stilvollen Designer-Marken-Küche. Auch am Haus wurden stets Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise die Dachsanierung im Jahr 2012 sowie die Fassadendämmung.

Weitere Verbesserungen sind bereits vorgesehen: Seitens der Hausverwaltung ist künftig der Austausch der bestehenden Fenster gegen weiße Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung geplant, wodurch sich künftig die Heizkosten noch etwas reduzieren werden.

Die Raumaufteilung bietet vielseitige Möglichkeiten: Zu den zwei bereits bestehenden Schlafzimmern könnte das derzeitige Esszimmer in kürzester Zeit wieder in einen separaten Raum umfunktioniert werden. Dadurch stünden Ihnen insgesamt drei separate Zimmer, eine Küche mit Ess-Ecke und ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia zur Verfügung. Zudem bietet die Wohnung im Vorraum und Gangbereich ausgesprochen viel Platz, da diese

mit praktischen Einbaukästen ausgestattet wurden. Das sanierte Badezimmer mit Badewanne sowie die separate Toilette runden das Raumangebot zusätzlich ab.

Freuen Sie sich zudem auf die hochwertige, elegante Dieter-Knoll Küche, die mit Markengeräten ausgestattet wurde und enorm viel Arbeitsfläche und praktischen Stauraum bietet.

Zusätzlichen Stauraum bietet außerdem ein zugeordnete Kellerabteil. Auf dieser barrierefreien Ebene befinden sich außerdem ein Kinderwagen-Abstellbereich, ein Fahrradraum sowie Wasch- und Trockenräume.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen im Innenhof ein fix zugeteilter Parkplatz vor dem Haus zur Verfügung und weitere Parkflächen können bei Bedarf ebenfalls angemietet werden.

Es besteht zudem die Möglichkeit, einige Möbel in der Wohnung je nach Vereinbarung zu übernehmen, wodurch Ihnen sowohl das mühsame siedeln und die Montage erspart bliebe.

Ob als gemütliches Zuhause für Familien oder für Paare mit zusätzlichem Arbeits- bzw. Gästezimmer – diese Wohnung bietet Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine bereits umfassend sanierte und modernisierte Wohnung in zentraler, beliebter und zugleich angenehm ruhiger Lage suchen.

Ich freu mich auf Ihre Kontaktaufnahme! :)

****Die bisherigen Heizkosten beliefen sich insgesamt auf rund € 108,- monatlich und werden sich durch den Fenstertausch künftig voraussichtlich etwas reduzieren****

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <500m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <1.250m
Universität <3.750m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap