

Großzügige Familienwohnung in begehrter Grazer Lage in Waltendorf, 8010



Objektnummer: 961/34855

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Nutzfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	295,69 €
USt.:	30,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christine Laban

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26446

H +43 664 8425362











Objektbeschreibung

Im Grünen, ruhig und doch mitten in der Stadt! Diese Parameter verbindet diese Wohnung in traumhafter Lage in einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz, in Waltendorf.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten, kürzlich sanierten, Wohnhausanlage aus dem Jahre 1980 im 1. Stock und besitzt eine Nutzfläche von ca. 110 m² zzgl. 15 m² Loggia.

Der Grundriss der Wohnung ist großzügig angelegt und somit ideal für Familien geeignet. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit Loggia, eine separate Küche, ein Esszimmer, einem getrennten Bad und WC sowie einem Abstellraum. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem gepflegten Erhaltungszustand. In der Wohnung verbleibt auch die Einbauküche samt Elektro-Geräten.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und selbstverständlich auch ein Tiefgaragenplatz. Beheizt wird die Wohnung mittels Elektro-Speicherofen.

Durch die städtische Lage stehen alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Ärzte, Apotheke, Nahversorger, Schulen, Kindergarten, Gastronomie usw. – sowie auch öffentliche Verkehrsmittel (Bus) fußläufig zur Verfügung.

Die Wohnung kann sofort bezogen werden.

Betriebskosten Wohnung: € 438,93 mtl. inkl. Reparaturrücklage

Betriebskosten Garage: € 35,02 mtl. inkl. Reparaturrücklage

Sanierungsdarlehen: € 243,69 mtl. (- € 39,98 Zuschuss)

Zu den Betriebskosten gelangt derzeit ein aushaftendes Darlehen von ca. € 6.732,54 (Stand per 30.09./31.10.2024, Laufzeit 31.10.2030) welches über die monatliche Vorschreibung getilgt wird. Dieses Darlehen wird im Zuge des Wohnungsverkaufes von der Eigentümerin vorzeitig zurückbezahlt, dadurch verringert sich die monatliche Vorschreibung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <10.000m

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.