

**Update! - Optimierte Wohnung mit fußläufiger
Infrastruktur. - Zur Autobahn in 5 Min.**



Objektnummer: 983

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8053 Graz |
| Baujahr: | 1967 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 37,90 m ² |
| Nutzfläche: | 37,90 m ² |
| Gesamtfläche: | 37,90 m ² |
| Zimmer: | 1 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 67,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,28 |
| Kaufpreis: | 109.000,00 € |
| Betriebskosten: | 88,69 € |
| Heizkosten: | 74,75 € |
| USt.: | 26,80 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

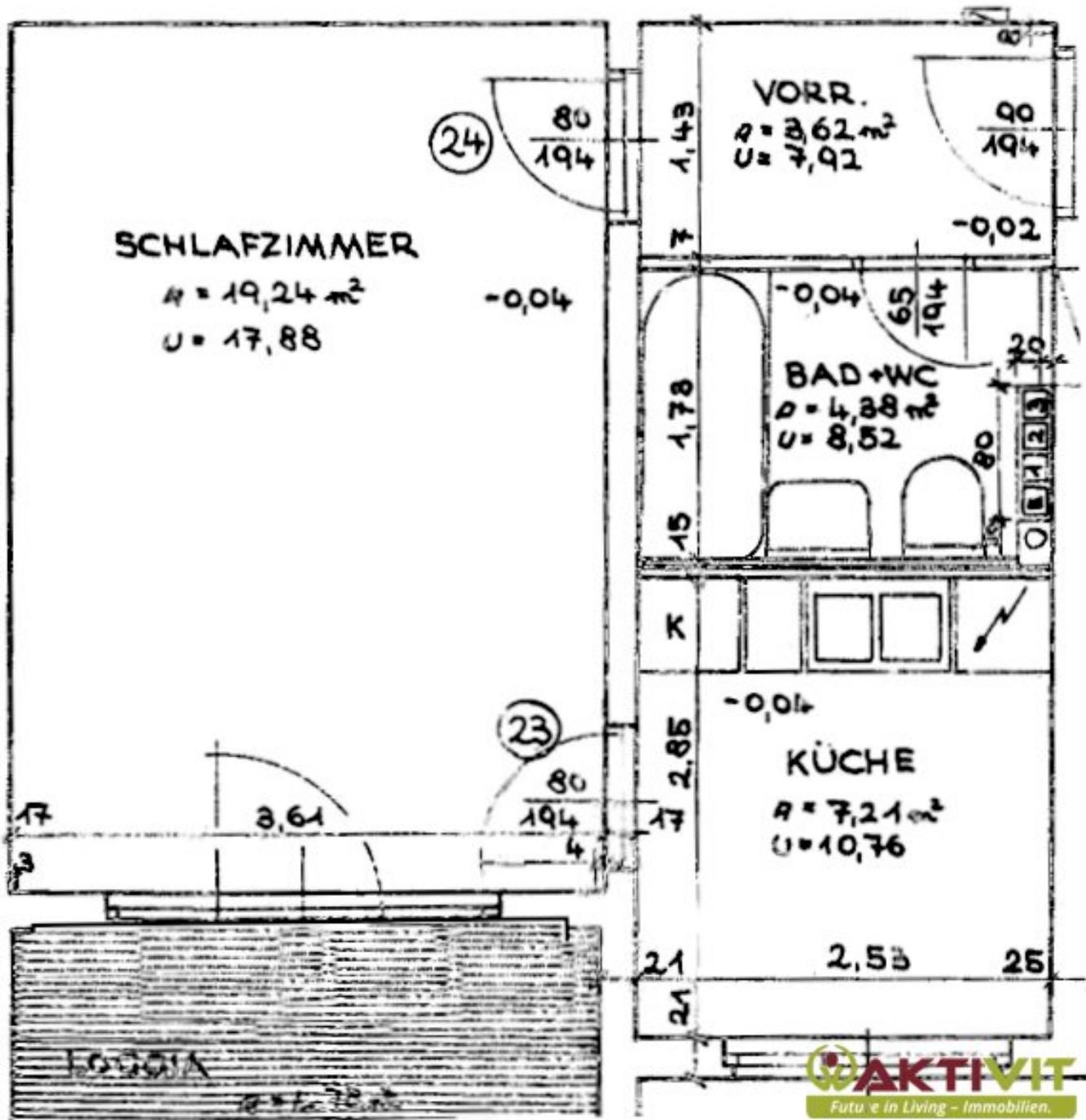
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Diese 1-Zimmer Wohnung mit rund 38 m² befindet sich in Wohnlage im Bezirk Straßgang, im Süd-Westen von Graz.

Die Wohnung im 3. OG des Hauses ist in vielen Bereichen modernisiert und bietet ein optimiertes Wohnambiente.

Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:

- Wohnlage mit fußläufiger Infrastruktur in Straßgang.
- Sehr gute Öffi-Anbindung - Bus nur 100 Meter entfernt.
- Optimierte rund 38 m² Wohnfläche.
- 3. OG mit Blick über die Stadt.
- In vielen Bereichen modernisiert.
- Teilmöblerter Verkauf inkl. Küche, Bad und WC.

DIE WOHNUNG.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG (ohne Lift) und verfügt über insgesamt 37,9 m² Wohnfläche.

Die Wohnung beginnt mit einem Eingangsbereich und Vorraum, von diesem sind der Wohnraum und das Bad erschlossen.

Der Wohnraum ist durch die anschließende Loggia vergrößert, durch den Wohnraum ist die Küche mit kleinem Essbereich erreichbar.

Die Wohnung verfügt über ein eigenes zugehöriges Kellerabteil, dieses bringt weitere

Stauraum-Fläche.

ZUSTAND UND AUSTATTUNG .

Die Wohnung und das Haus sind von der Substanz in gepflegtem Erhaltungszustand. Das Haus wurde 1967 errichtet und zuletzt 1998 saniert.

Die Wohnung selbst wurde in vielen Bereichen im Laufe der Zeit renoviert und modernisiert.

So wurden 2019 Fenster erneuert und mit 3-Fach-Verglasung sowie neuen Rollos ausgeführt. Das Badezimmer wurde 2017 erneuert.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Möblierung von Küche, Bad und WC. Die Küche von DAN ist vollständig mit E-Geräten von NEFF ausgestattet.

Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgeführt. Die Beheizung erfolgt mittels effizienter Fernwärme-Zentralheizung.

Direkt gegenüber von der Wohnanlage werden KFZ-Garagen zur Miete angeboten.

DIE BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten inklusive Heizung und Rücklagen betragen aktuell rund € 261,- monatlich (brutto inkl. USt.)

Die hier bereits inkludierten Rücklagen betragen € 40,68 monatlich, die Heizkosten rund € 90,-. Der Rest entfällt auf allgemeine Betriebs- und Verwaltungskosten.

Der Stand des Reparaturfonds (Rücklagen) des Hauses beträgt zum Stichtag 31.12.2023 rund € 75.200,-.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap