

## **Geidorf! Gut aufgeteilte 2-Zi-Wohnung - zwei Balkone mit Grün- und Stadtblick**



**Objektnummer: 6379/117**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	88,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,70
<b>Kaufpreis:</b>	208.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,49 €
<b>Heizkosten:</b>	182,47 €
<b>USt.:</b>	52,24 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Rücklage-Einnahmen 2025 ca. € 44.000.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Lehner**





SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR

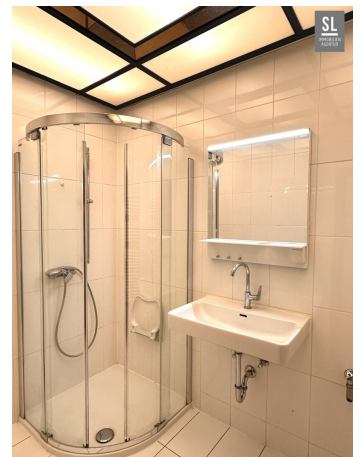


SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR

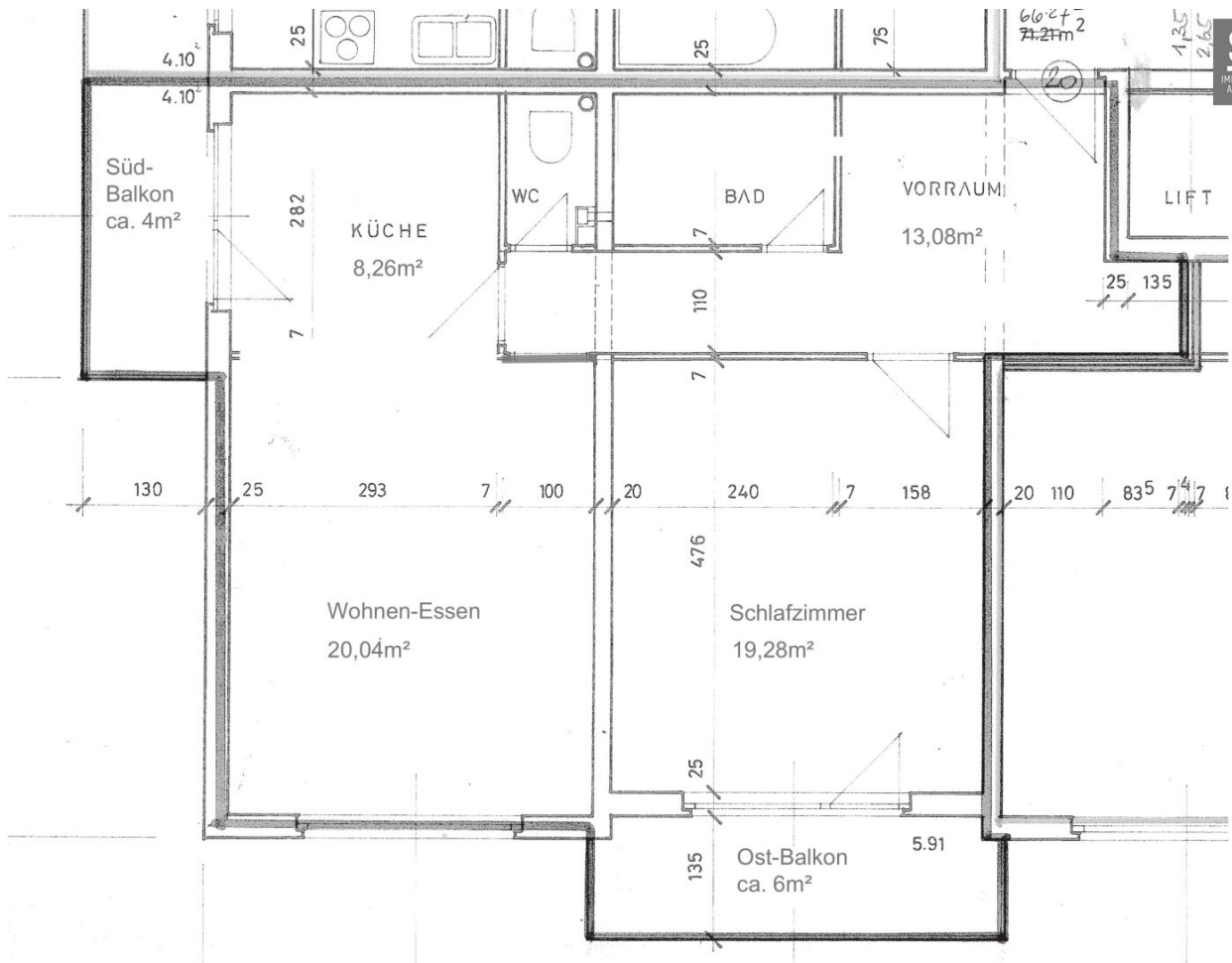


SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR

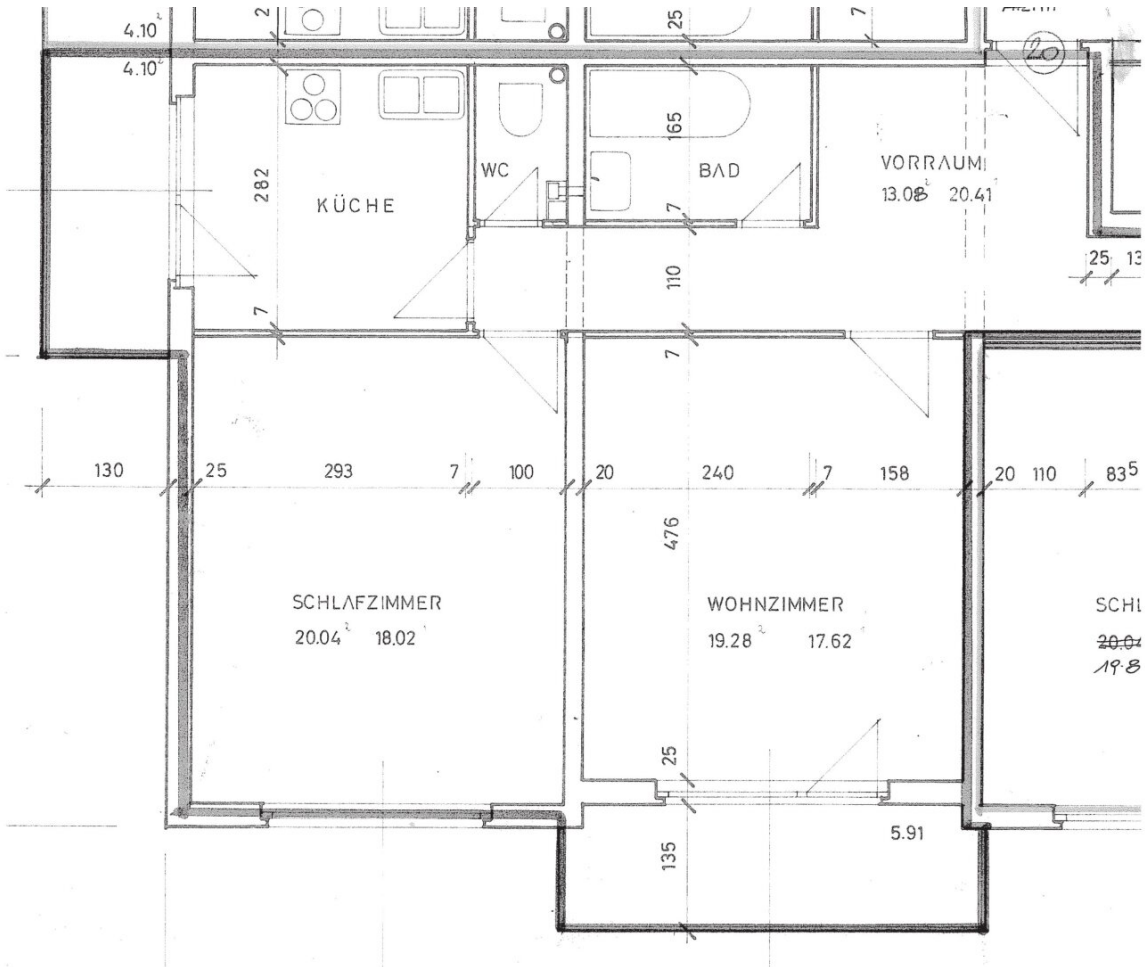












# Objektbeschreibung

## Eine Wohnung zum Wohlfühlen

Hier können Sie es sich gemütlich machen. Große Räume mit großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Eine sehr schöne, alte Platane ist der Blickfang vor dem Ostbalkon, den Sie vom Schlafzimmer begehen können.

Das Wohn-Esszimmer ist zum Küchenbereich offen. Hier befindet sich der zweite Balkon Richtung Süden mit Schlossbergblick. Ohne großen Aufwand könnte eine Zwischenwand eingezogen werden, so dass man zwei getrennt begehbare Wohn-Schlafräume mit je ca. 20m<sup>2</sup> erhält (s. 2. Plan, Ursprüngliche Planung). Wenn Sie die Wohnung zum Beispiel für Ihre beiden studierenden Kinder kaufen möchten....

Das geräumige Bad ist mit einer Dusche und einer elektrischen Sprossenwandheizung ausgestattet. Neben dem großen Waschbecken kann eine Waschmaschine angeschlossen werden. Das WC ist getrennt begehbar und mit einem Wasserboiler ausgestattet.

Der Vorraum bietet viel Platz für genügend Stauraum. Außerdem gibt es noch einen versteckten Abstellraum, der mit einer Spiegeltür verschlossen ist.

Hinweis: Die Holz-Fußböden sind sanierungsbedürftig.

Mit dem Lift gelangen Sie bequem in den 4. Stock und in den Keller zu Ihrem Kellerabteil.

Im Eingangsbereich sind der Fahrradraum und der Müllraum untergebracht. Die grüne Parkzone befindet sich vor dem Haus. Der Bus ist in ein paar Schritten vom Haus aus erreichbar.

Gerne stehe ich Ihnen **nach inhaltlicher Bestätigung der Formalitäten, die Sie unmittelbar nach Ihrer Anfrage per E-Mail erhalten**, für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung. Ich bitte Sie um telefonische Terminvereinbarung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap