

## Unkomplizierte 1-Raum-Stadtwohnung mit neuer Küche in zentraler Lage mit Autoabstellplatz Nähe Grazer Hauptbahnhof!



**Objektnummer: 961/35216**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	47,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,62 €
<b>Heizkosten:</b>	111,49 €
<b>USt.:</b>	34,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz





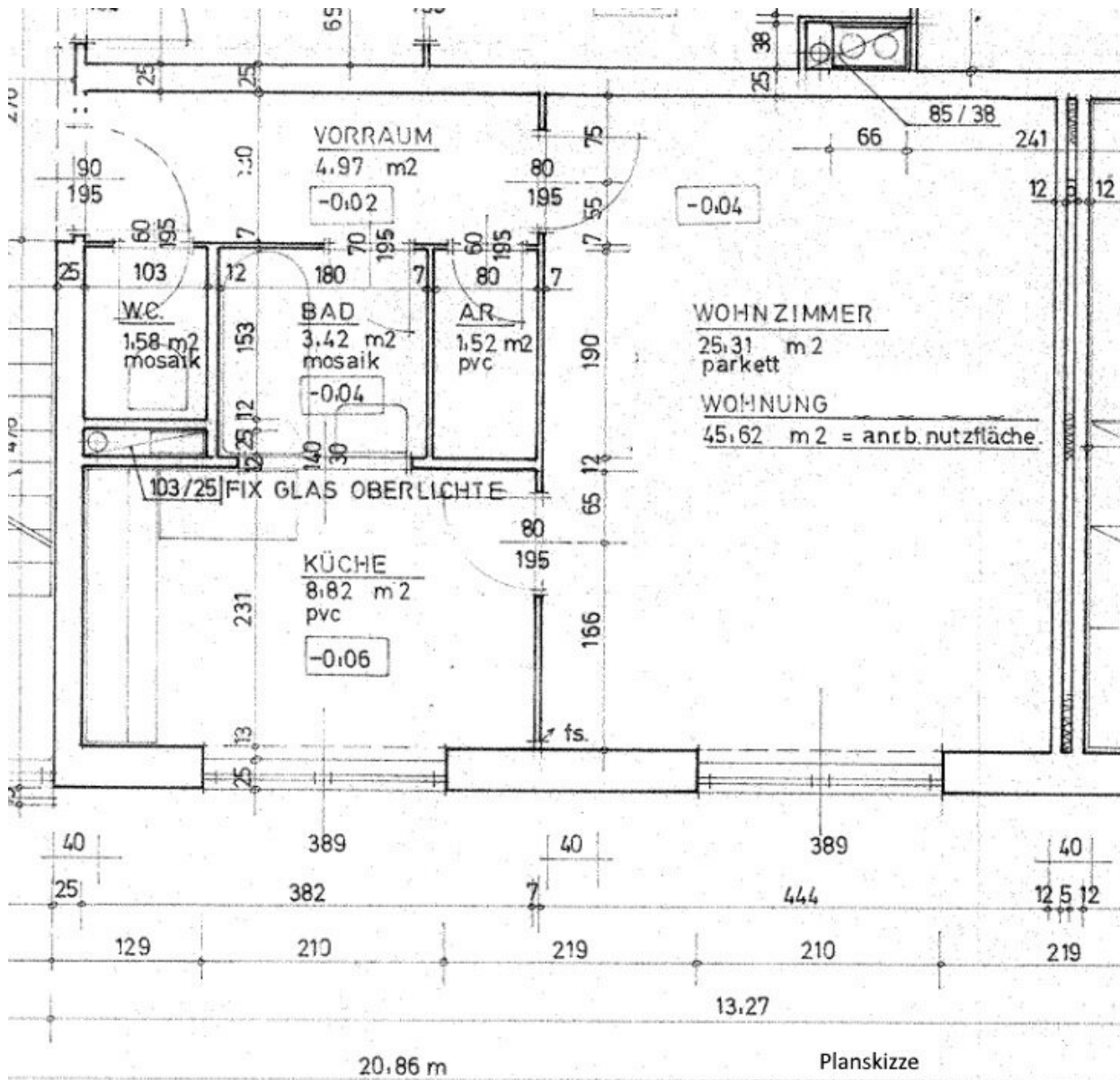












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese perfekte Garcionnere im 6. OG mit Lift mit einer Größe von ca. 47,03 m<sup>2</sup> (lt. Nutzwertgutachten). Ein Autoabstellplatz im abgesperrten Innenhof im offenen Parkdeck sowie ein Kellerabteil gehören ebenfalls zur Wohnung.

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung sehr ruhig.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Das Gebäude wurde um 1975 errichtet. 2011 wurde die Fernwärme eingeleitet und 2017 erfolgte die thermische Sanierung (Dach, Balkone, Tiefgaragenrampe).

Weiters wurde soeben die Sanierung für das Parkdeck abgeschlossen.

Im Kaufpreis enthalten ist die neuwertige Küche inkl. Essplatz mit 4 Stühlen sowie die neue Garderobe und die Einbaumöbel im Bad. Die Wohnung wird somit teilmöbliert übergeben.

Im Wohn-Schlafzimmer ist ein platzsparendes Doppel-Schrankbett „versteckt“.

### Raumprogramm:

Vorzimmer, WC, Bad mit Dusche, Küche mit Essplatz, Wohnraum

### Ausstattung:

Der Vorraum, die Küche und das Bad wurden erst vor Kurzem neu saniert!

In direkter Umgebung der Wohnung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Der Hauptbahnhof, eine Bushaltestelle, Supermärkte, ein Einkaufszentrum etc. sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar!

### Bezugsmöglichkeit:

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfähig!

Ein offenes Darlehen von rund € 4.110,98 (Stand per 31.10.2024, Laufzeit bis 30.04.2029) wird über die monatliche Rücklage mit dzt. € 72,25 getilgt und ist nicht vorzeitig rückzahlbar.

Aufgrund der im Jahr 2024 erfolgten und nun abgerechneten Sanierung des Parkdecks werden sich die monatlichen Betriebskosten anteilig für diese Wohnung um € 31,01 erhöhen.



(Die neuen Betriebskostenabrechnung liegt noch nicht vor.)

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern!**

[HIER geht es zum 360 Grad Rundgang!](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

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.