

Zentral in St. Leonhard bei der "Alten Technik". - Top Lage mit Balkon.



Objektnummer: 1018

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,00 m ²
Nutzfläche:	82,00 m ²
Gesamtfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	167,50 €
USt.:	16,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH











Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Bezirk St. Leonhard, in unmittelbarer Nähe zur alten technischen Universität.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG des Hauses (ohne Lift) und verfügt über ein großes Kellerabteil sowie einen Balkon mit Ausrichtung nach Osten.

Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:

- Zentrale Lage direkt bei der "Alten Technik".
- Hervorragende Öffi-Anbindung - Straßenbahn und Bus ca. 180 Meter entfernt.
- 2 Schlafzimmer und Balkon - auch für WGs geeignet.
- Badezimmer und getrenntes WC.
- Wohnung in gutem Zustand in einem gepflegten Haus.
- Teilmöblerter Verkauf inkl. Küche, Bad und WC.

DIE WOHNUNG.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG ohne Lift und verfügt über insgesamt ca. 82 m² Wohnfläche.

Die Wohnung begrüßt mit einem Eingangsbereich und Vorraum, von diesem sind das Wohn- und Esszimmer, die Küche sowie Bad und WC erreichbar.

Vom Wohnzimmer und der Küche sind jeweils ein Zugang zu je einem Schlafzimmer gegeben. Der Balkon mit ca. 3 m² ist von der Küche aus erreichbar.

Die Wohnung verfügt über ein eigenes zugehöriges Kellerabteil mit ca. 12 m² Nutzfläche.

Dieses bringt weitere Stauraum-Fläche.

ZUSTAND UND AUSTATTUNG.

Die Wohnung ist von der Substanz in gutem Erhaltungszustand. Das Haus ist in gepflegtem Zustand, 2011 wurde die Fassade erneuert und saniert.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Möblierung von Küche, Bad und WC. Einige weitere Einrichtungsteile, vor allem die Einbauschränke im Eingangsbereich, können auf Wunsch abgelöst werden.

Die Böden sind mit Fliesen und Granitfliesen ausgeführt. Die Beheizung erfolgt mittels Elektro-Heizöfen (Nachtspeicheröfen).

DIE BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten inklusive Rücklagen und Anteil für die Fassadensanierung betragen aktuell rund € 317,- monatlich (brutto inkl. USt.)

Der hier bereits inkludierte Anteil am Darlehen der Fassadensanierung beträgt € 57,63 monatlich. Der ebenfalls inkludierte Anteil der Rücklagen beläuft sich auf € 75,31 monatlich.

Der Stand des Reparaturfonds (Rücklagen) des Hauses betrug zum Stichtag 31.12.2023 rund € 65.800,-.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap