

## Feldkirchen b. Graz/Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung in Grünruhelage



**Objektnummer: 961/35364**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8073 Wagnitz
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	73,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	61,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,87
<b>Kaufpreis:</b>	183.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.588,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410











## Objektbeschreibung

Die Wohnsiedlung wurde im Jahr **2007** errichtet und befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Seitengasse** im **Ortsgebiet Wagnitz**, zwischen Feldkirchen und Kalsdorf.

Die gesamte Wohnhausanlage präsentiert sich in einem **familienfreundlichen und gepflegten Allgemeinzustand**.

Im begrünten Innenhof gibt es **ausreichend Spielgeräte für Kinder** und **Sitzgelegenheiten** zum gemütlichen Verweilen.

Die **geräumige Wohnung** liegt im **2. und letzten Obergeschoss** (kein Lift) und hat eine **Nutzfläche**

**von ca. 73,83m<sup>2</sup>**.

Eine **moderne Einbauküche inkl. E-Geräte** ist vorhanden und im Kaufpreis inkludiert, ansonsten wird die Wohnung unmöbliert übergeben (bis auf den Einbauschränk im Vorraum).

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch **weitere Highlights**:

- **gutes Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar**
- **Süd-Ausrichtung**
- **Bad mit Wanne, Dusche und Fenster, WC separat**
- **ca. 9m<sup>2</sup> großer Süd-Balkon**
- **Carport Nr. 24 zum Kaufpreis € 15.000,-**
- **Kellerabteil 4.3**
- **Fahrradabstellraum**

**Die Wohnung wird nur inkl. Carport verkauft, Gesamtkaufpreis somit € 198.000,-.**

**Telefon- u. Internetanschluss** sind vorhanden.

**Sämtliche Infrastruktureinrichtungen** (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafes, Banken, Schulen, Kindergärten, etc.) befinden sich **in den nahegelegenen Ortszentren von Feldkirchen und Kalsdorf.**

Eine **gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel** ist gegeben.

Stand **Reparatur-Rücklage per 31.12.24: € 26.755,49.**

Dem **Bezug** der Wohnung **ab 01.12.2025** steht nichts im Wege.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Polizei <2.000m

Post <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <2.000m

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.