

**Verkauf! Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit großer
Wohnküche!**



Objektnummer: 7278/42473

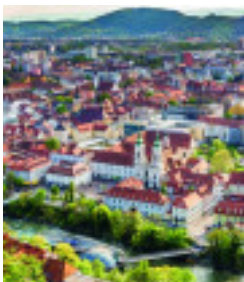
Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Sebastian-Bach-Gasse 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,65 m ²
Nutzfläche:	73,65 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 97,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	172,36 €
USt.:	17,24 €
Provisionsangabe:	

6.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

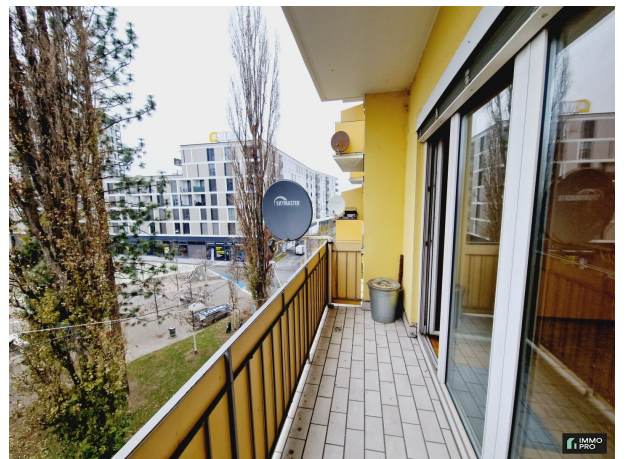


Immobilienervice Graz

ImmoPro Immobilien GmbH
Pestalozzistraße 73









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese helle **2-Zimmer-Wohnung plus großer Wohnküche** mit einer Nutzfläche von **73,65 m²**. Die Wohnung befindet sich im **3. OG eines sechsstöckigen Gebäudes mit Lift**, eines **1962** erbauten Mehrparteienhaus. Die Wohnung verfügt über einen **Balkon** und ein **Kellerabteil**.

Aufteilung:

Vorraum, Wohnküche mit Balkonzugang, 2 separate Zimmer, Badezimmer mit Wanne und Toilette, Abstellraum mit Heizkessel.

Ausstattung:

- Beheizt wird mittels Ölheizung. **Fernwärme ist im Haus bereits eingeleitet.**
- Die Fenster sind doppelt verglast und aus Kunststoff und mit Rollo versehen.
- Die Wohnung ist bezugsbereit.

Laut Auskunft der HV sind für das Jahr 2025 keine **Sanierungsarbeiten** an der Gesamtliegenschaft geplant.

- Rücklagenstand zum Stichtag 31.12.2024 beträgt € 31.055,19 ,.-.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <600m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.975m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <375m

Universität <1.100m

Höhere Schule <1.925m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <950m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <1.050m

Polizei <850m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <100m

Autobahnanschluss <2.325m

Bahnhof <375m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap