Moderne 3-Zi-Wohnung im 8. Stock. - Mit Parkplatz und Fernblick.

Objektnummer: 1074

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,64 m²
Nutzfläche:	65,64 m²
Gesamtfläche:	65,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,38 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	159,31 €
USt.:	15,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

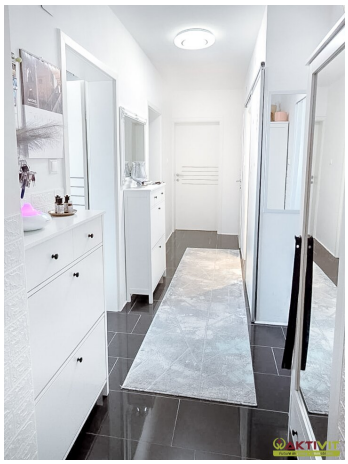
Ihr Ansprechpartner

Said Kikic

AKTIVIT & Future
Maiffredygasse 2
8010 Graz

T +43 664 21 71 6

Gerne stehe ich Ih min zur Verfügung.



ARIEL
AKTIVIT

Objektbeschreibung

Im beliebten Grazer Stadtbezirk Wetzelsdorf befindet sich diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 8. Stock eines Mehrparteienhauses, ein Lift ist vorhanden. Mit rund 66 m² Wohnfläche sowie einem zugehörigen Parkplatz bietet sie ein modernes Wohnambiente mit hohem Komfort. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und der öffentliche Verkehr sind in unmittelbarer Nähe.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Zentrale Lage im Stadtteil Graz-Wetzelsdorf
- Einkauf, Gastronomie, Ärzte & Schulen fußläufig erreichbar.
- Sehr gute Öffi Anbindung: Bushaltestelle nur 25 m entfernt.
- Rund 66 m² Wohnfläche ideal aufgeteilt auf 3 Zimmer.
- Eigener KFZ-Stellplatz im Freien.
- Kellerabteil mit ca. 3 m² Stauraum inklusive.
- Gepflegter Zustand, laufend modernisiert.

DIE WOHNUNG.

Die Wohnung liegt im 8. Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses mit Lift und bietet eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf rund 65,64 m² verteilen sich ein zentraler Vorraum, ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Alle Wohnräume sind vom Vorraum aus zentral begehbar – es gibt keine Durchgangszimmer.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil und ein fixer KFZ-Abstellplatz im Freien.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1962 und wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Wohnung selbst präsentiert sich in sehr gutem Zustand und wurde laufend modernisiert.

Die Ausstattung umfasst unter anderem Fliesen- und Laminatböden, eine moderne Einbauküche sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Dusche. Beheizt wird die Wohnung mittels zentraler Fernwärme.

Zur allgemeinen Nutzung stehen ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

DIE BETRIEBSKOSTEN.

Die monatliche Gesamtbelastung beträgt derzeit € 298,72 brutto (inkl. USt.) und gliedert sich wie folgt:

- Betriebskosten: € 159,31
- Reparaturrücklage: € 67,12
- Darlehenstilgung Sanierungsdarlehen Haus: € 56,36
- Zuzüglich USt: € 15,93

Das Guthaben der Reparaturrücklage der Liegenschaft beträgt per 31.12.2024 rund € 94.500,-.

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,

Said Kikic

+43 664 21 71 678

s.kikic@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap