

**4 Min. zum LKH! - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia,
Keller und Gartenmitbenutzung.**



Objektnummer: 1081

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,56 m ²
Nutzfläche:	89,56 m ²
Gesamtfläche:	89,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	227.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

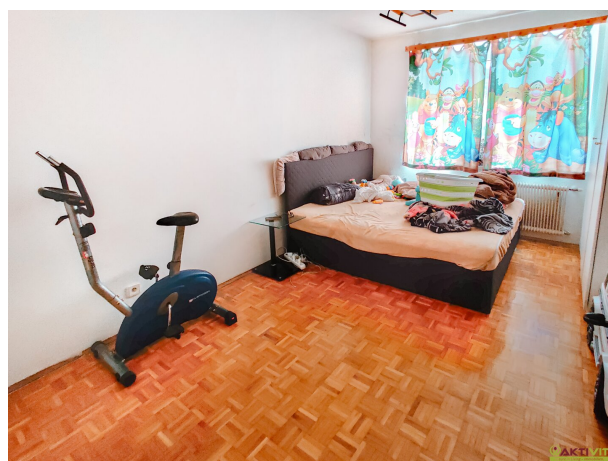


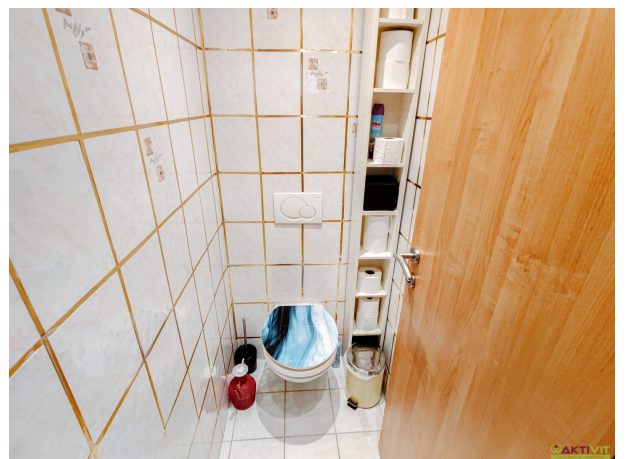
Thomas Miedl

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz





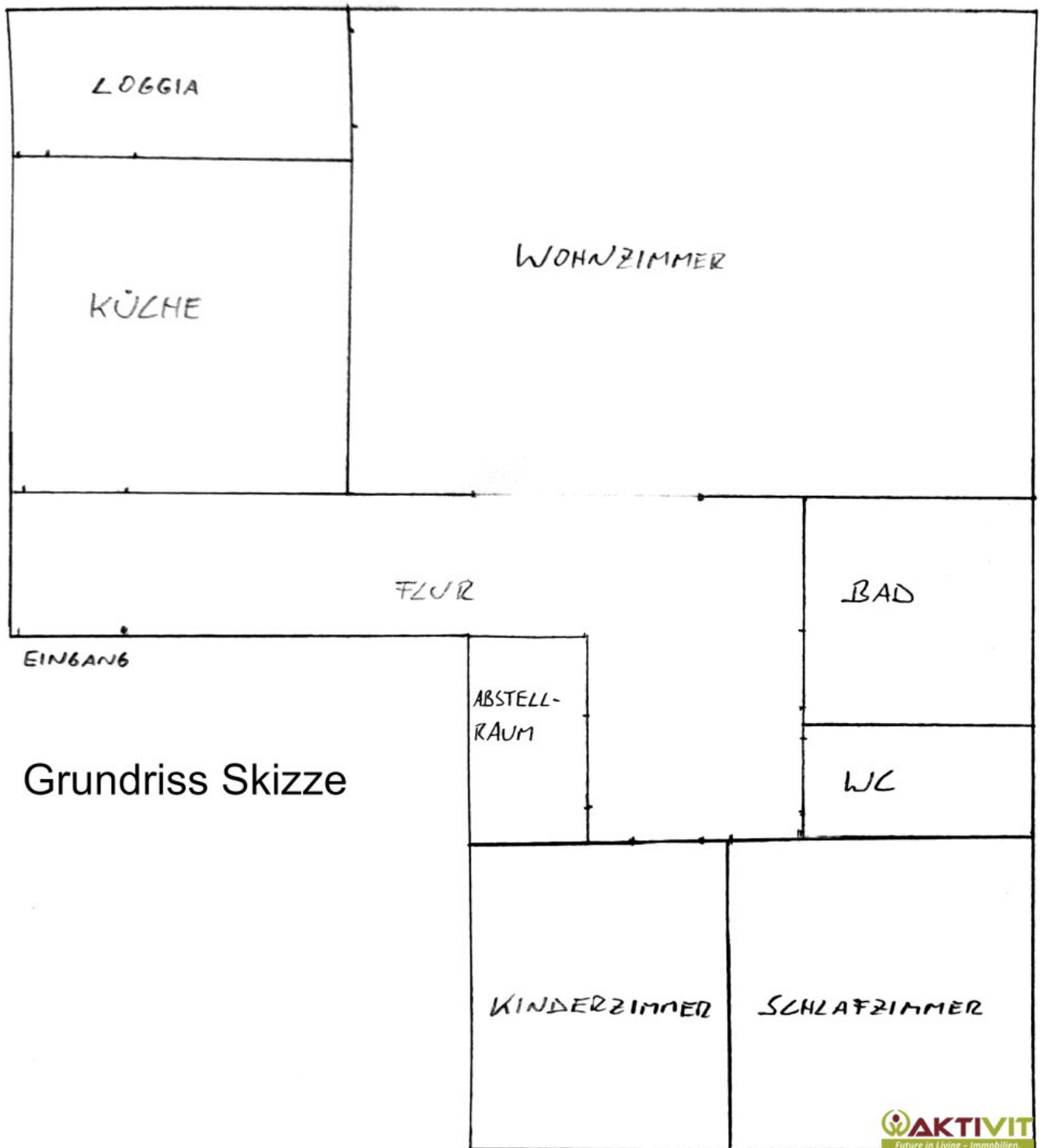












Grundriss Skizze

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich bestens angebundener Lage im Grazer Stadtteil Waltendorf. Mit einer Wohnfläche von rund 90 m², einer gemütlichen Loggia und einem Kellerabteil bietet sie viel Platz für individuelles Wohnen. Der Zugang zu allgemeinen Stellplätzen und die attraktive Lage mit hervorragender Nahversorgung runden das Angebot ab.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Begehrte Wohnlage mit Top-Infrastruktur.
- Nur 4 Min. zum LKH Graz (2,3 Km).
- Alltägliche Nahversorgung und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Rund 90 m² Wohnfläche auf 3 Zimmer.
- Loggia mit ca. 6 m² in Westausrichtung
- Gartennutzung und allgemeine Stellplätze.
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 5 m²

DIE WOHNUNG.

Die großzügig geschnittene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines soliden Wohngebäudes in Massivbauweise.

Auf einer Wohnfläche von rund 90 m² bietet die Wohnung: Ein Wohnzimmer mit anschließender Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnküche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zur ca. 6 m² großen, westseitig orientierten Loggia – ideal, um sonnige Nachmittage zu genießen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 5 m² Nutzfläche. Allgemeine Freiflächen und Stellplätze rund um das Haus stehen den Bewohnern zur Verfügung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Die Wohnung befindet sich in teilweise sanierungsbedürftigem Zustand und ist nach Vereinbarung verfügbar. Errichtet wurde das Wohnhaus im Jahr 1976 in massiver Ziegelbauweise. Die Ausstattung umfasst Parkett-, Fliesen- und Kunststoffböden. Beheizt wird mittels zentraler Fernwärme.

Die Küche sowie die Badezimmereinrichtung sind im Kaufpreis inkludiert.

Zusätzlich zur Loggia besteht die Möglichkeit, die gemeinschaftlichen Gartenflächen zu nutzen, auch ein Fahrradraum steht zur Verfügung.

DIE BETRIEBSKOSTEN.

Die genauen monatlichen Betriebskosten werden aktuell erhoben.

Laut Angaben der Eigentümer betragen diese aktuell ca. € 450,- pro Monat inklusive Heizung und Reparaturrücklage.

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,

Thomas Miedl

[+43 664 21 98 050](tel:+436642198050)

t.miedl@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 <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap