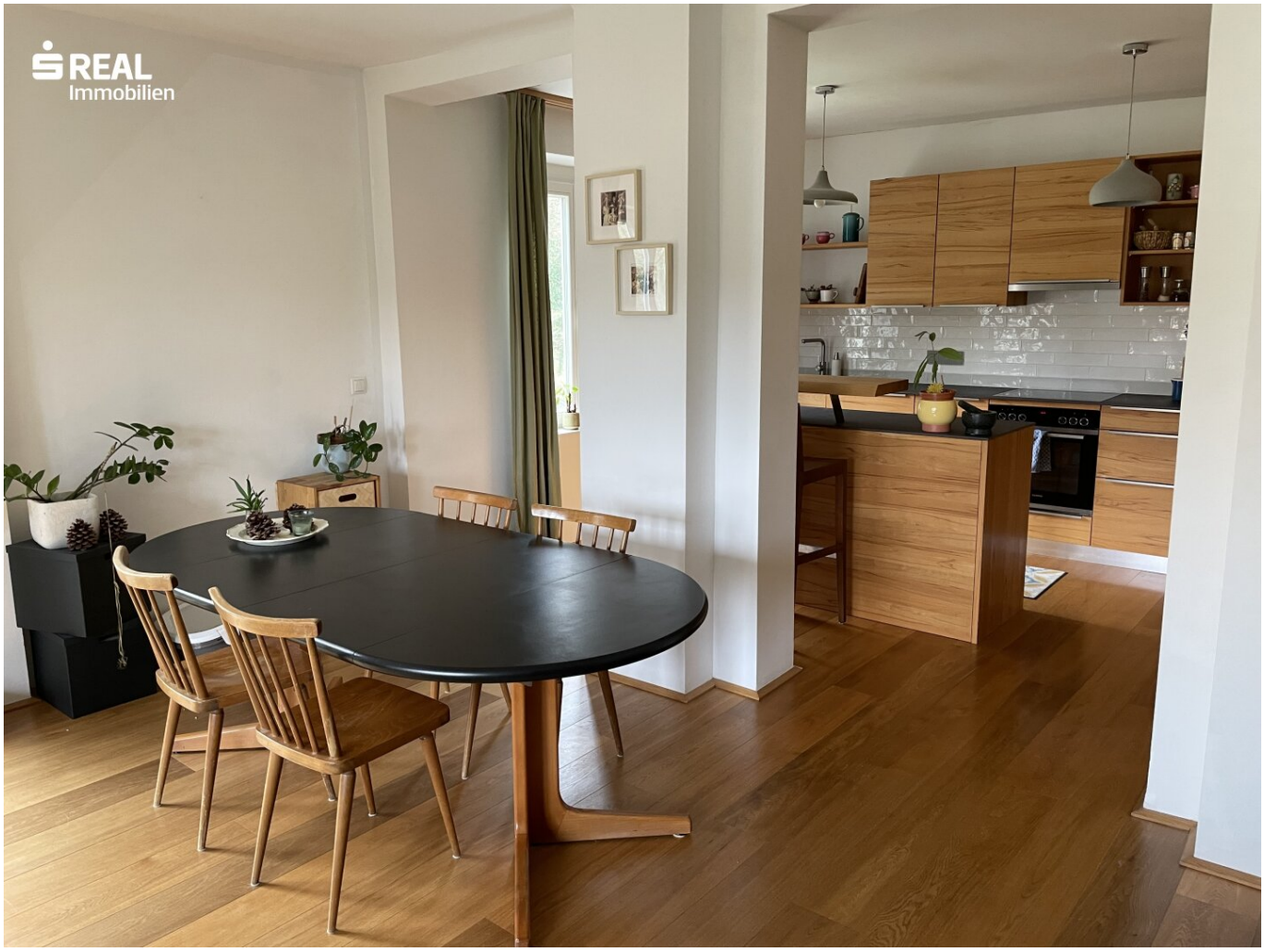
Graz-Mariatrost/Exklusive 3-Zimmer-Wohnung Nähe Hilmteich



Objektnummer: 961/35500

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

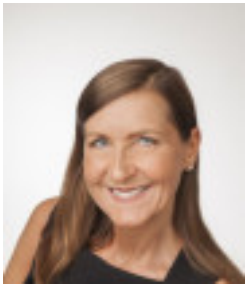
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	93,91 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	120,00 m²
Keller:	2,43 m²
Heizwärmebedarf:	152,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,00
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	277,59 €
Heizkosten:	95,00 €

Provisionsangabe:

17.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

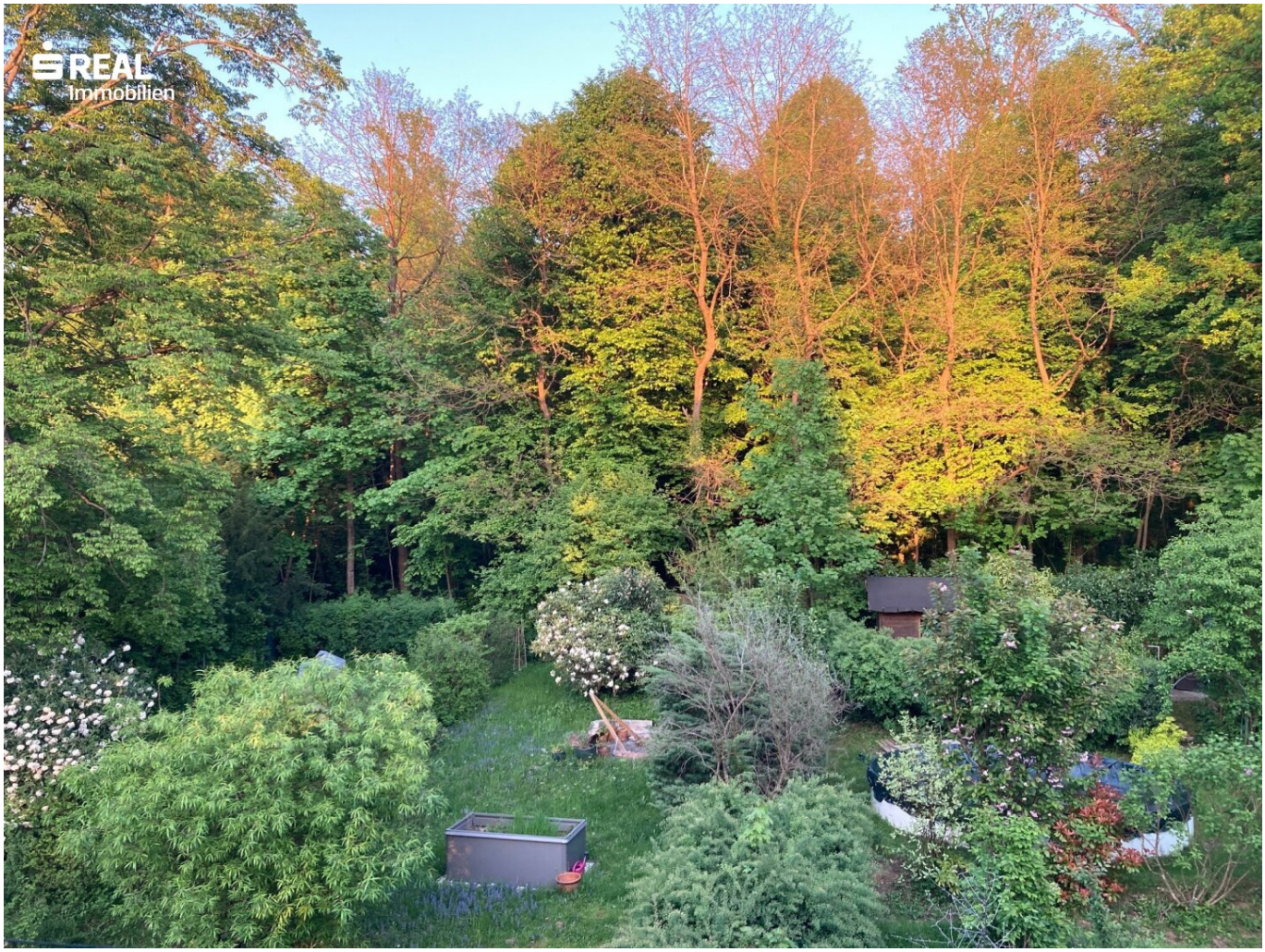
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

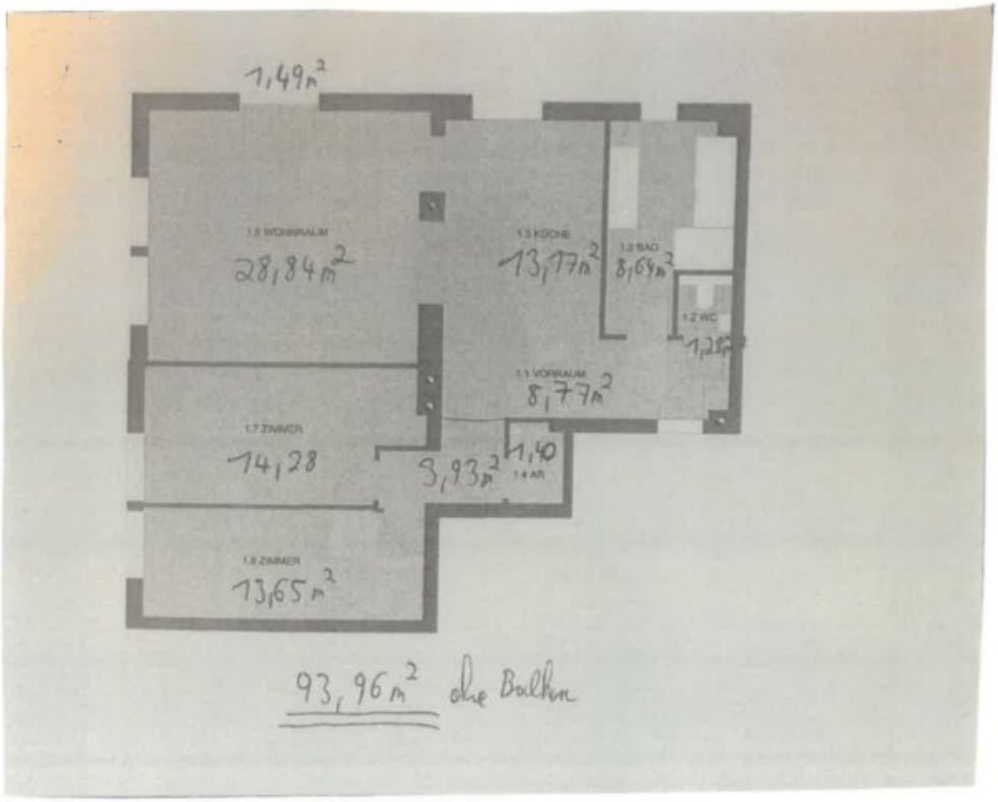
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


1,49m²
1.6 WOHNRAUM
28,84m²
1.5 KÜCHE
13,17m²
1.3 BAD
1.2 WC
1.1 VORRAUM
8,77m²
1.7 ZIMMER
14,28
3,93m²
1,40
1.4 AR
1.8 ZIMMER
13,65m²
93,96m² ohne Balkon

Objektbeschreibung

Diese Wohnung besticht durch Ihre ***elitäre Lage im Herzen von Mariatrost*** in unmittelbarer Nähe des Hilmteichs und dem wunderschönen Gebäude, einer ***beeindruckenden Altbauvilla aus 1900***.

Die Wohnung befindet sich im ***2. und letzten Stock (ohne Lift),*** hat eine ***Nutzfläche von 93,91m²*** und ist ***nordostseitig*** ausgerichtet.

Das gesamte ***Geschoß*** wurde ***um 1960 aufgestockt*** und die Villa großzügig saniert.

Die ***Wohnung*** selbst wurde ***im Jahr 2018 umfassend saniert*** und präsentiert sich in einem neuwertigen u. modernen Gesamtzustand.

Die Böden in den Zimmern sind aus ***hochwertigem Parkett***, ***Bad und WC*** sind geschmackvoll ***verfliest.***

Eine elegante ***Team 7-Vollholz-Tischlerküche mit allen E-Geräten*** ist vorhanden und im Kaufpreis inkludiert. Das Badezimmer ist modernst ausgestattet und ebenfalls im Kaufpreis inkludiert.

Ansonsten wird die Wohnung unmöbliert übergeben.

Ein ***offener Kamin im Wohnzimmer*** verleiht der Wohnung zusätzlich ein besonderes Flair.

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

- sehr gutes Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar

- eigene Gartenparzelle mit ca. 120m² am Gesamtgrundstück (von außen zu begehen)

- kleiner ostseitiger Balkon im Wohnzimmer mit ca. 1-2m²

- Bad mit Wanne, Walk-In-Dusche und Fenster, WC separat

- Carport Nr. 6 mit 14,52m², im Kaufpreis inkludiert

- kleines Kellerersatzabteil beim Carport mit ca. 2,43m²

Die Wohnung wird nur inklusive dem Carport verkauft.

Die ***Beheizung*** erfolgt mit einer ***Gas-Etagenheizung***, ***Fußbodenheizung*** in der gesamten Wohnung.

Gastherme vor 3 Jahren mit neuem Betriebsmodul Fa. Wolf ausgestattet, mit diesem kann die Fußbodenheizung witterungsbedingt nach Innen- od. Außentemperatur gesteuert werden.

Mtl. Kosten ***Heizung ca. € 95,-.***

Telefon- u. Internetanschluss sind vorhanden.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafés, etc.), befinden sich

in nächster Nähe.

Stand ***Rep. Rücklage*** per 31.12.24: ***€ 44.208,29.***

Dem ***sofortigen Bezug*** der Wohnung steht nichts im Wege.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.500m

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.