

**Fußläufig zum LKH: 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon,  
gepflegt & sofort beziehbar.**



**Objektnummer: 1118**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	49,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	49,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Said Kikic**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2







**AKTIVIT**  
Future in Living & Immobilien



**AKTI**



**AKTIVIT**  
Fotografie, Videografie, Immobilien



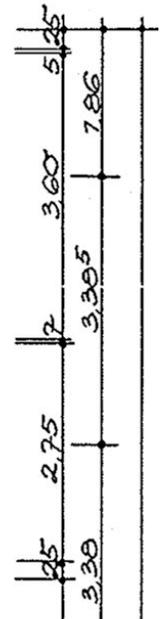
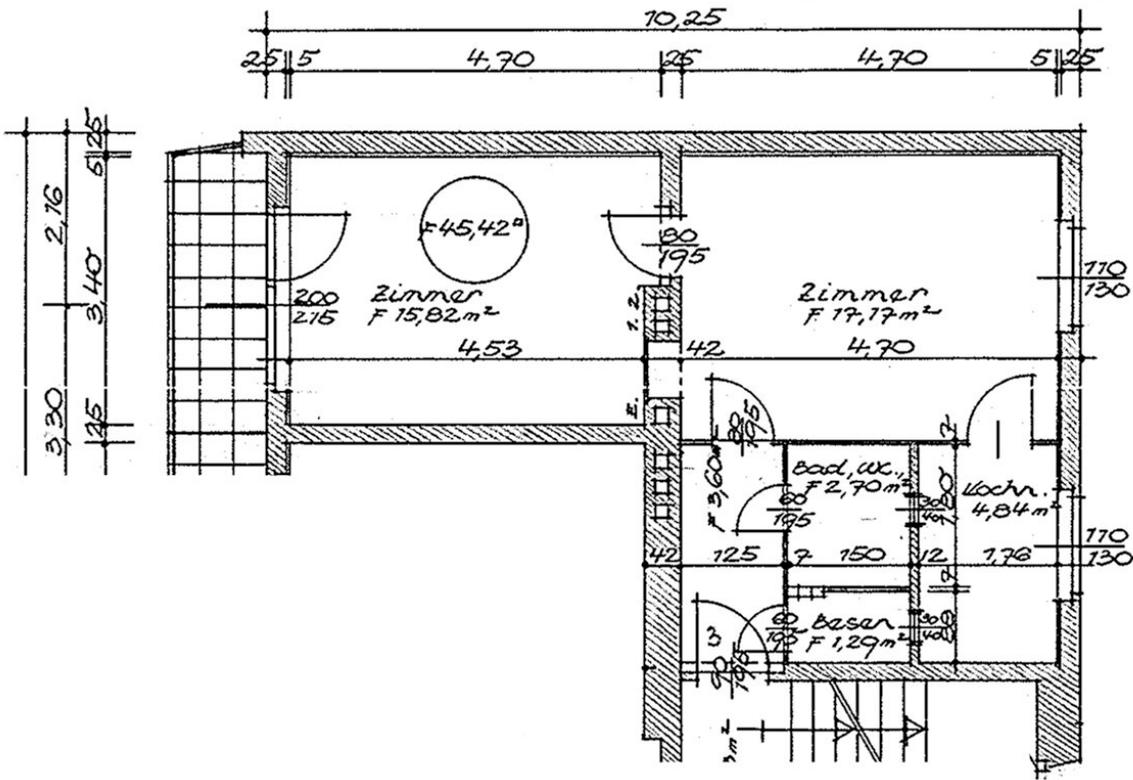
**AKTIVIT**



**AKTIVIT**







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und teilsanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum LKH Graz in absoluter Ruhelage direkt am Leechwald. Die rund 49 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen westseitigen Balkon sowie eine Küche inklusive E-Geräten. Eine umfassende Sanierung von Fenstern, teilen der Elektrik, Badezimmer und WC wurde erst 2024 abgeschlossen, die Wohnung ist somit sofort bezugsbereit.

### ***DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:***

- Grünruhelage direkt am Leechwald im beliebten Bezirk Mariatrost.
- Fußläufig zum LKH, zur Straßenbahn und zum Hilmteich.
- Sanierung 2024: Fenster, Badezimmer, WC, teilw. Elektro.
- Infrarotheizung plus Schwedenofen im Wohnzimmer.
- Eigenes ca. 5 m<sup>2</sup> Kellerabteil.
- Balkon nach Westen, Gartennutzung möglich.
- Allgemeine Stellplätze im Freien vor dem Haus.

### **DIE WOHNUNG.**

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines kleinen Mehrparteienhauses in Massivbauweise und verfügt über ca. 49,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar: ein ruhiges Schlafzimmer mit Blick zum Leechwald, ein Wohnzimmer mit Schwedenofen und angrenzender Küche sowie der Zugang zum westseitigen Balkon mit ca. 3 m<sup>2</sup>.

Ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Handtuchheizkörper sowie ein separates WC und ein praktischer Abstellraum vervollständigen das Raumangebot.

Ein zugeordneter Kellerraum mit ca. 5 m<sup>2</sup> sowie allgemeine Stellplätze stehen zur Verfügung.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 teilsaniert und präsentiert sich in gepflegtem, sofort beziehbarem Zustand. Das Haus wurde 1958/59 errichtet, das gesamte Gebäude ist in einem gepflegtem Zustand.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche inklusive E-Geräten, ein modernisiertes Badezimmer und WC, neue Fenster sowie eine vollständig erneuerte Elektroinstallation (ausgenommen Stromkasten).

Beheizt wird mittels Infrarotpaneelen in Kombination mit einem hochwertigen Schwedenofen im Wohnzimmer. Die Böden bestehen aus Parkett und Fliesen.

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](tel:+436642171678)

[s.kikic@aktivit.org](mailto: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 <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap