

**Sofort bezugsfertig: 2-Zimmer-Wohnung mit Stil und guter Anbindung!**



**Objektnummer: 1181**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8020 Graz             |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 50,00 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 53,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 3,00 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 104.500,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 194,29 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 40,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Said Kikic**

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









## Objektbeschreibung

Im beliebten Grazer Bezirk Gries befindet sich diese ca. 50 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in der vierten Etage eines gepflegten Altbaus. Die durchdachte Raumaufteilung, die inkludierten Möbel sowie der gemütliche Kamin machen sie zu einem attraktiven Angebot. Die unmittelbare Nähe zu Nahversorgern, Parks und öffentlichen Verkehrsmitteln unterstreicht zusätzlich die hohe Wohnqualität.

### DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Gute Mikrolage im Grazer Bezirk Gries
- 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2 Zimmern
- Gepflegter Zustand, sofort bezugsfertig
- Inklusive vollständiger Möblierung
- Neu sanierte Toilette, neuer Boiler, neue Eingangstür
- Gemütlicher Kamin vorhanden
- Kellerabteil mit ca. 3 m<sup>2</sup> Fläche

### DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoß eines soliden Altbauhauses. Die Wohnfläche beträgt ca. 50 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei gut geschnittene Zimmer sowie Nebenräume. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Räume direkt begehbar sind. Rechts befindet sich zunächst das kürzlich kernsanierte WC, gefolgt vom Badezimmer mit Fenster und Badewanne sowie der eingerichteten Küche mit funktionaler Einbauküche. Geradeaus am Ende des Gangs liegt das Schlafzimmer. Links daneben befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Wohnzimmer oder Büro eignet. Alle Räume sind somit zentral erschlossen, es gibt keine Durchgangszimmer. Ein gemütlicher Kamin im Wohnbereich sorgt für zusätzliche Wohnqualität. Die Wohnung verfügt zudem über ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Gebäude wurde in Massivbauweise (Ziegel) errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Auch die Wohnung selbst ist gut instand gehalten. Zu den kürzlich durchgeführten Maßnahmen zählen die Kernsanierung des WCs, der Einbau eines neuen Boilers sowie einer neuen Eingangstür. Der Bodenbelag besteht aus einer Mischung aus Laminat, Parkett und Fliesen. Die Wohnung wird voll möbliert übergeben, was die sofortige Nutzung oder Vermietung ermöglicht. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeversorgung. Zusätzlich steht ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

Die monatliche Gesamtbelastung beträgt derzeit € 314,29 und setzt sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten: € 194,29
- Heizkosten: € 40,00
- Stromkosten (abhängig vom individuellen Verbrauch): ca. € 80,00

Die Reparaturrücklage beträgt insgesamt € 32.887,25.

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 <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap