

Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Süd-Loggia in begehrter Wohnlage



Wohnraum

Objektnummer: 1606_16311

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	ca. 1961
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	58,47 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	158.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

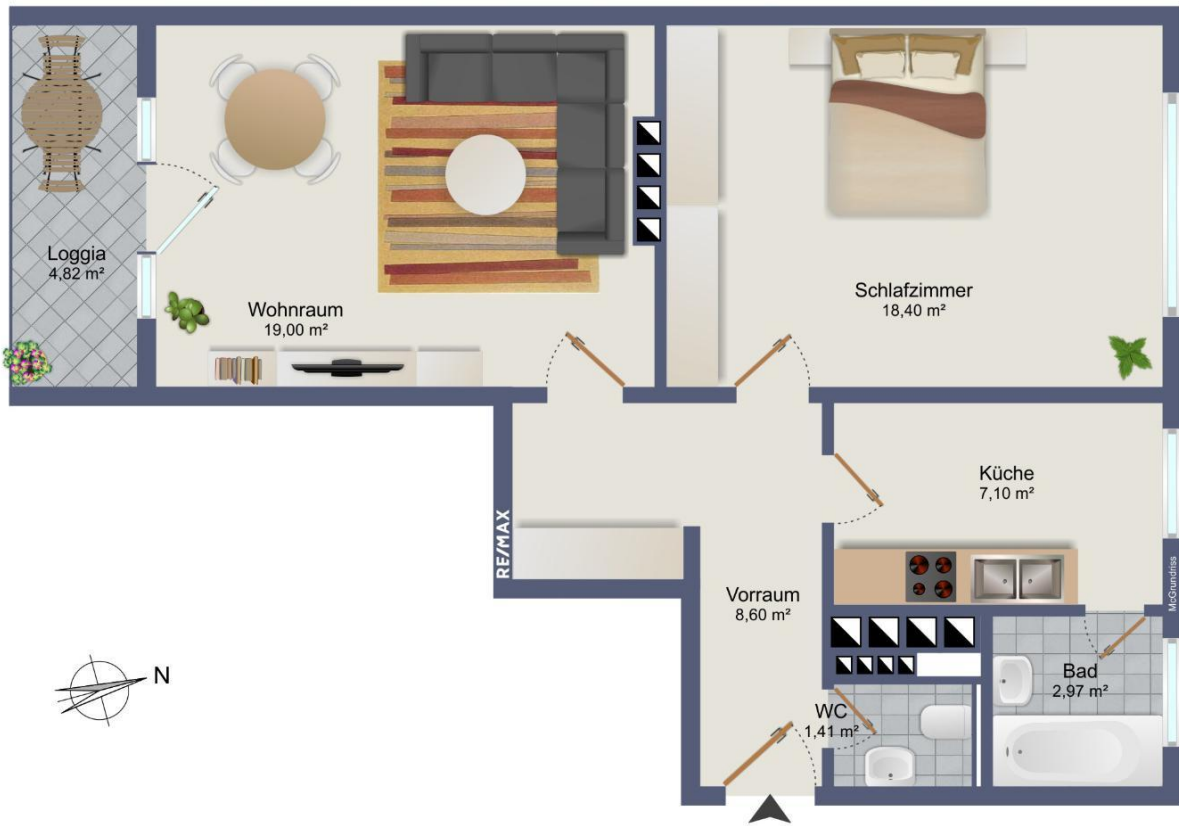
Ihr Ansprechpartner



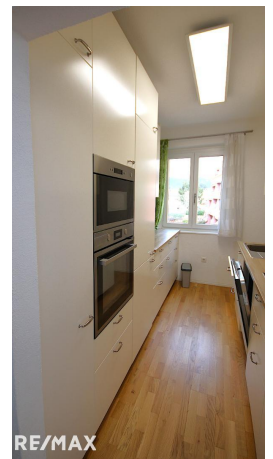
Franz Reiter

RE/MAX for all in Graz
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 51 79 897



RE/MAX





RE/MAX



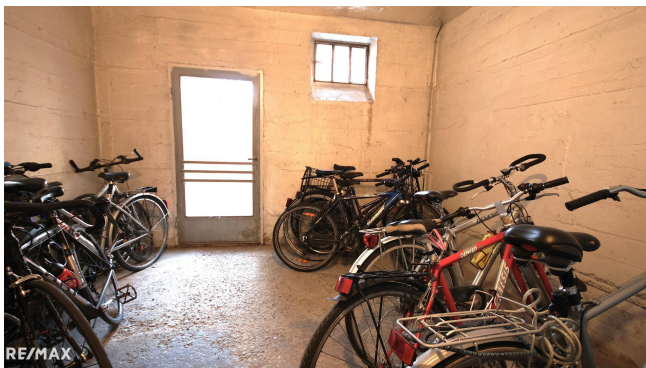
RE/MAX



RE/MAX







Objektbeschreibung

Diese bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung, die vor etwa fünf Jahren teilsaniert wurde, überzeugt durch ihren hervorragenden Zustand und ihre wertige Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind die modernen, energieeffizienten 3-fach-verglasten Fenster, die nicht nur optimalen Schall- und Wärmeschutz bieten, sondern dank integrierter Raffstores in Wohnraum und Schlafzimmer auch einen effektiven Sonnenschutz garantieren. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)** Der großzügige Vorraum mit rund 8,4 m² bietet ausreichend Platz für einen großen Einbauschränk und fungiert als praktischer Dreh- und Angelpunkt der Wohnung. Von hier aus erreichen Sie bequem das separate WC, das beeindruckende rund 18,5 m² große Schlafzimmer, die charmante rund 7,1 m² große Küche und den lichtdurchfluteten Wohnraum mit einer Fläche von ca. 19 m². Das Badezimmer, das über die Küche zugänglich ist, bietet mit seinen ca. 3 m² genügend Raum für eine Badewanne und lädt zu entspannten Stunden ein. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die etwa 4,82 m² große, südlich ausgerichtete Loggia, die vom Wohnraum aus zugänglich ist. Sie lädt mit ihrer gemütlichen Atmosphäre dazu ein, sonnige Stunden oder laue Sommerabende im Freien zu genießen. An besonders heißen Tagen sorgt die integrierte Markise für angenehmen Schatten. Die stilvolle Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, ist ein weiteres Schmuckstück dieser Wohnung und rundet das Gesamtbild harmonisch ab. Hier können Sie sofort einziehen und sich von Anfang an wohlfühlen. Zusätzlich gehört ein rund 4,5 m² großes Kellerabteil zur Wohnung, das praktischen Stauraum bietet. Die Möglichkeit, die in der Wohnung befindlichen Möbel ohne Aufpreis zu übernehmen, macht den Einzug noch unkomplizierter. Alternativ kann der derzeitige Eigentümer die Wohnung auf Wunsch vollständig räumen. Im Innenhof des Gebäudes stehen den Bewohnern gemeinschaftlich genutzte Parkplätze zur Verfügung – ein echter Pluspunkt in puncto Alltagstauglichkeit. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Ob Bäckerei, Supermarkt, Trafik, Bank, Gastronomie, Schulen, div. Freizeiteinrichtungen oder Arztpraxen – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Für schnelle Ausflüge in die Innenstadt steht Ihnen die Straßenbahnlinie 7 zur Verfügung, die in kurzer Zeit im Zentrum von Graz ist. Die Haltestelle befindet sich direkt um die Ecke. Detaillierte Informationen zur Lage und Infrastruktur finden Sie im beigefügten Lage-Exposé. Für die Sanierung des Wohnhauses wurde ein gefördertes Sanierungsdarlehen aufgenommen. Dieses Darlehen ist im Zuge einer Wohnungsveräußerung durch den Käufer zu übernehmen. Laufzeitende ist der 30.06.2032. Der aktuelle anteilige Restbetrag für diese Wohnung beträgt € 10.196,46 per 31.01.2025. Dieser wird derzeit monatlich im Zuge der Betriebskosten rückbezahlt. Die Rückzahlung beläuft sich dabei auf € 94,73 pro Monat, wobei bei diesem Betrag die Förderung bereits abgezogen ist, und in den angegebenen Betriebskosten enthalten ist. Dieses Darlehen ist im Kaufpreis von € 158.000,- enthalten und der offene Restbetrag zum Zeitpunkt des Kaufes wird beim zu überweisenden Betrag in Abzug gebracht. (der Barkaufpreis liegt somit bei ca. € 148.000,-) Der Rücklagenstand des Objektes betrug im Dezember 2024 € 56.183,62. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie heute noch einen exklusiven Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage. Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem angegebenen Preis um einen Richtpreis handelt, der sich in Abhängigkeit von der

Nachfrage nach oben oder unten verändern kann. Die finale Annahme liegt beim Verkäufer. An
ga
be
n g
em
äß
ge
set
zlic
he
m
Erf
ord
ern
is:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: office@remax-for-all.at