

## Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Zentrum von Gleisdorf



Küche

**Objektnummer: 1606\_16302**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8200 Gleisdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



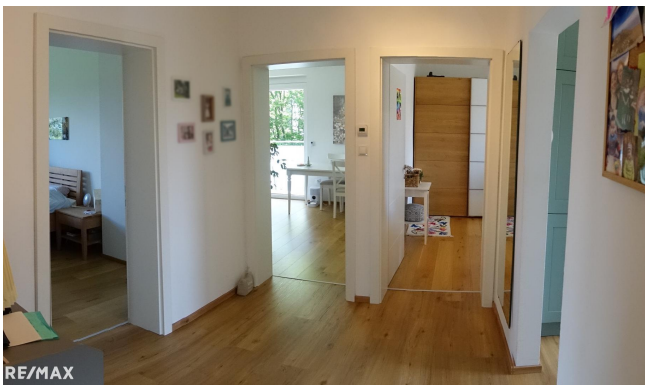
**Mag. Andrea Lackner**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a

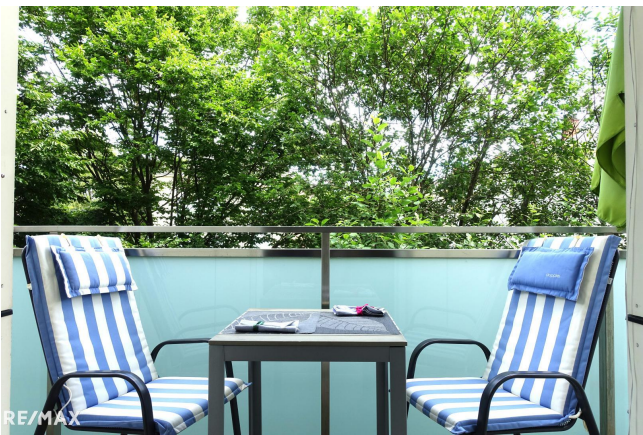
8010 Graz,0

H +43 677 6.

Gerne stehe  
Verfügung.











RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage - Ihr perfektes Zuhause: Die Wohnung liegt im zweiten Stock und ist in einem sehr guten Zustand. Sie wurde 2016/17 umfangreich saniert und verfügt über eine fast neuwertige Küche, ein Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer. Alle Zimmer sind einzeln von einem zentralen Vorraum aus zu begehen. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den Balkon, der speziell im Sommer zum Verweilen im Freien einlädt. Das Bad und das WC sind getrennt, des Weiteren gibt es noch einen kleinen Abstellraum in der Wohnung und ein großes Kellerabteil. Ausstattung: - der Wohnraum und die Schlafräume sind mit einem Parkettboden ausgestattet, der Vorraum sowie die Küche mit einem pflegeleichter Vinyl- Boden - die Fenster verfügen über Rollläden und Insektenschutz. - als Heizung wurde eine umweltfreundliche und kostengünstige Infrarot-Heizung gewählt. - ein Glasfaserinternetanschluss wäre möglich. - ein Kabel-TV-Anschluss ist vorhanden. - ein Gutachten und auch die Genehmigung für die Errichtung einer Klimaanlage ist ebenfalls vorhanden. Mit einer Split-Klimaanlage wäre hier neben dem Kühlen auch ein Heizen möglich. - die Eingangstür hat eine Mehrfachverriegelung. Für eine Kaminsanierung wurde ein Sanierungsdarlehen aufgenommen. Dieses Darlehen ist im Zuge einer Wohnungsveräußerung durch den Käufer zu übernehmen. Laufzeitende ist der 30.04. 2028. Der aktuelle anteilige Restbetrag für diese Wohnung beträgt € 829,73,- per 30.04.2025. Dieser wird derzeit monatlich im Zuge der Betriebskosten rückbezahlt. Das Darlehen beläuft sich dabei auf € 21,26,- pro Monat. (25,66,- minus 4,40,- Zuschuss) Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. So benötigt man zu Fuß etwa 3 Minuten zum Busbahnhof und in etwa 6 Minuten ist man am Bahnhof! Gleisdorf ist eine sehr lebenswerte, kleine Stadt mit netten Lokalen und sehr guter Infrastruktur. Ein weiterer Pluspunkt ist sicher auch die Nähe und gute Anbindung nach Graz. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Kindergarten und Schulen sind gut zu Fuß zu erreichen. Vor dem Haus stehen ausreichend Parkplätze zur freien Verfügung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause! Ich nehme mir sehr gerne Zeit für Sie. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 74.0 k

ärmeb Wh/(m

edarf: <sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 1.19

Gesa

mtener

gieeffi

zienz:  
Klasse C  
Faktor  
Gesam  
mtener  
gieeffi  
zienz:

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](mailto:office@remax-for-all.at)