

**Wunderschön sanierte 2-Zimmer-Wohnung für  
Ruhesuchende direkt am Leechwald Nähe LKH**



Küche

**Objektnummer: 0005004050**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Puchinger**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

H +43 664 627 39 91

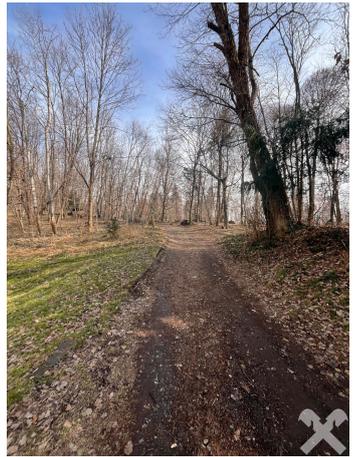
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

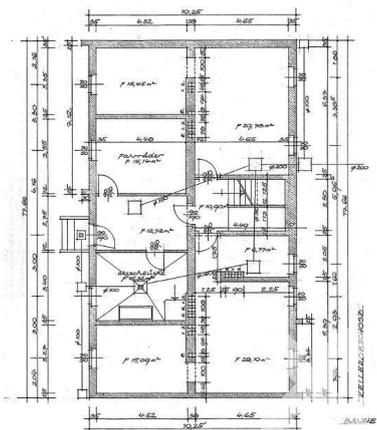
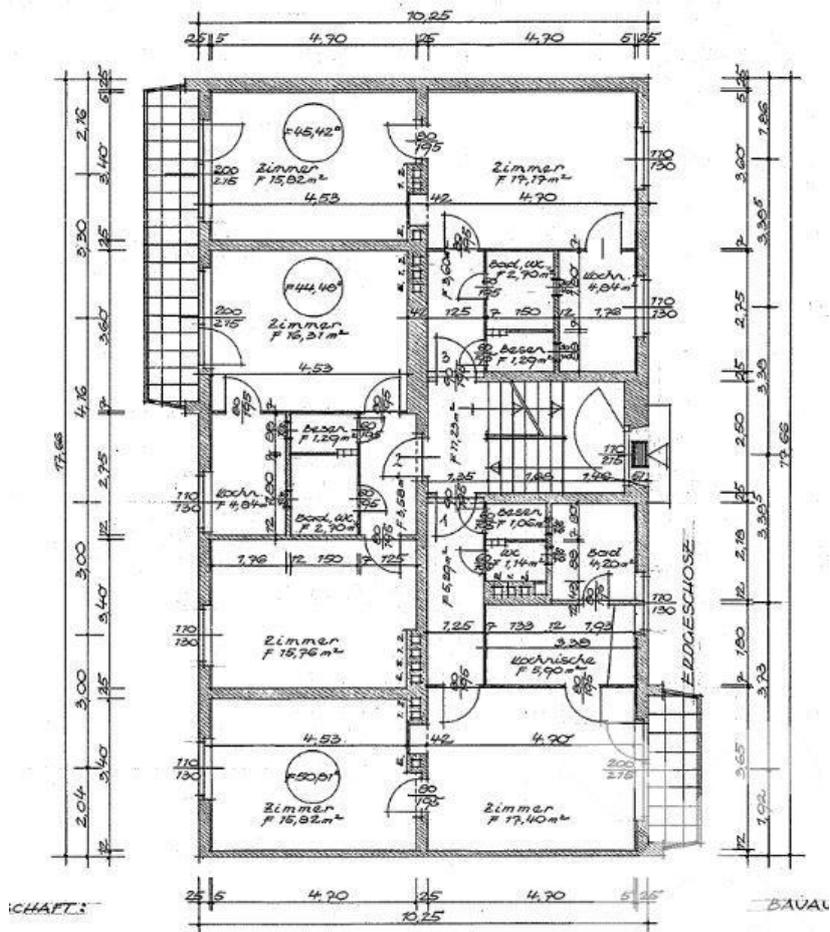
termin zur











## Objektbeschreibung

Diese ruhige und teilsanierte Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum LKH Graz und grenzt direkt an den Leechwald. Selbiges Gebiet erstreckt sich über drei Stadtbezirke und bildet zusammen mit dem Hilmteich ein beliebtes Naherholungsgebiet sowie eine bedeutende ökologische Ausgleichsfläche. Die Luftqualität und 1A Lage in Mariagrün machen diese Wohnung zu einem Ort der zum Verweilen einlädt.

Die etwa 49m<sup>2</sup> große und im Hochparterre gelegene Wohnung teilt sich in 1 Abstellraum, 1 WC, 1 Vorraum, 1 Küche, 1 Badezimmer m. Fenster, 1 Wohnzimmer mit Balkon in Richtung Westen und 1 Schlafzimmer mit Blick auf den Leechwald.

Ein Kellerabteil ist ausschließlich zugeordnet. Weiters gibt es noch einen Fahrradkeller und eine Waschküche. Parkplätze gibt es genügend vor der Wohnanlage (nicht zugeordnet).

Der Garten ist öffentlich zugänglich.

Im Jahr 2024 erfolgte eine umfangreiche Sanierung der Wohnung an Fenstern, Badezimmer, Küche, WC und der kompletten Elektrik außer dem Stromkasten.

Heizung: Geheizt wird innovativ per Infrarotpaneele. Falls gewünscht könnte man lt. Abgeber auch die vorherige Ölheizung wieder aktivieren - die Öltanks sind noch im Keller und müssten dazu wieder angeschlossen werden. Am Balkon gäbe es auch zusätzlich noch die Möglichkeit Photovoltaikpaneele anzubringen. Ein Fernwärmeanschluss ist lt. Abgeber ebenso in Planung.

Als Herzstück des Wohnzimmers präsentiert sich ein wunderschöner Schwedenofen, dieser wurde ebenso als zusätzliche Heizquelle installiert, der außerdem zu gemütlichen Abenden einlädt. Die nagelneue Fußbodenheizung im Badezimmer ist per Touchscreen steuerbar

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich dieses Schmuckstück gerne zeigen!