

## Eine tolle Gelegenheit in Waltendorf



Außenansicht Straße

**Objektnummer: 0005003555**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Wohnfläche:</b>	63,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kormann**

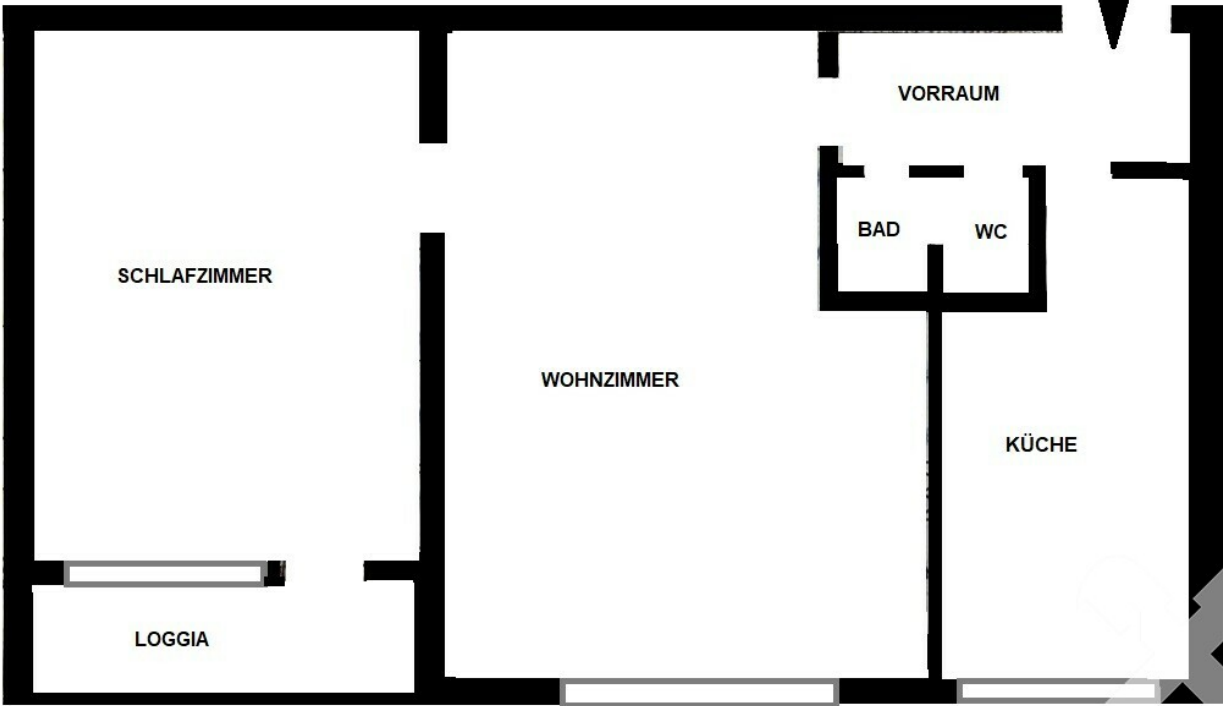
Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

H 06643132790









## Objektbeschreibung

Das überaus attraktive Preis-/Leistungsverhältnis sowie die praktische Bewohnbarkeit dieser Wohnung werden alle, die klug zu rechnen/investieren wissen, überzeugen.

In bester Geh- bzw. Fahrraddistanz von allen notwendigen Einrichtungen des täglichen

Lebens (Schule, öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger ...) wie auch dem Grazer Stadtzentrum entfernt, befindet sich diese praktische 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre einer gediegenen Wohnanlage aus den mittleren 1950er Jahren, welche in der Zwischenzeit aber bereits teilweise modernisiert wurde.

Die für eine Wohnung dieser Größe äußerst großzügige Raumeinteilung (Vorraum, Wohnzimmer, Wohnküche, ein weiteres Schlafzimmer, Badezimmer und Toilette) vermittelt ein Raumgefühl, welches sonst nur in weitaus größeren Objekten zu verspüren ist.

Bedingt durch diese überaus geräumige Raumeinteilung, die unweit verfügbare Infrastruktur und die vielfältige und praktische Nutzbarkeit der Wohnung, offeriert diese die Möglichkeit, ganz unterschiedliche Wohn- bzw. Lebensbedürfnisse zu erfüllen.

Die sonnige Süd-Ausrichtung vermittelt überhaupt einen sehr freundlichen wie sympathischen Wohnkomfort. Die über 4 m<sup>2</sup> große Südloggia lädt dabei zum Entspannen und Sonne-Genießen ein.

Der Zustand der Wohnung selbst kann als ordentlich instand gehalten eingestuft werden, sodass nur einige kleinere Erneuerungs- und Verbesserungsarbeiten (z.B. Teppichböden tauschen, Ausmalen etc.) vor einem Bezug durchgeführt werden sollten.

Die Beheizung erfolgt aktuell über Elektro-Nachtspeicher.

Ein überaus großzügig dimensioniertes und abgeschlossenes Kellerabteil rundet dieses interessante Immobilienangebot schließlich ab.