

## **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Ihr perfektes Zuhause**



Küche

**Objektnummer: 1606\_15991**

**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>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	75,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<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



RE/MAX











RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX













## Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon sucht einen neuen Eigentümer. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)** Diese ca. 75 m<sup>2</sup> große, wunderschön sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Bezirk Andritz in der Grazer Straße in einer gepflegten Wohnhausanlage und liegt im 4. Stock (ohne Lift). Raumaufteilung: - Vorraum - Küche - Wohnzimmer mit Kaminofen - Schlafzimmer - Zimmer - Badezimmer mit Dusche und Badewanne - separates WC - Abstellraum - Balkon, ca. 5,40 m<sup>2</sup> Die Wohnung besticht durch ihre gute Raumaufteilung und wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert. Der großzügige Grundriss erstreckt sich über 3 Zimmer, wobei besonders das Wohnzimmer mit seiner angenehmen Größe, dem schönen Kaminofen und dem Zugang zum Balkon punktet. Hier können Sie nach einem langen Tag perfekt entspannen und die Seele baumeln lassen. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein und bietet ausreichenden Stauraum. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe für eine erholsame Nacht. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight dieser Wohnung: Es verfügt über edle Armaturen und eine schöne große Badewanne, die Ihnen jeden Tag das Gefühl eines luxuriösen Spas verleiht. In dieser gepflegten Wohnung werden Sie sich von Anfang an zu Hause fühlen. **Zusätzlich noch berücksichtigt werden müssen allerdings die zwei Garagen. Diese schlagen sich mit insgesamt EUR 30.000,- separat zu Buche und können beim Kauf miterworben werden.** Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und vervollständigt das Angebot. Geheizt wird derzeit noch mittels Elektroheizung und im Wohnzimmer zusätzlich mit dem Kaminofen. Das Haus ist bereits an die Fernwärme angeschlossen, die Leitung geht bis direkt vor die Wohnungstüre. Der Anschluss an die Fernwärme kann somit problemlos realisiert werden. Das Wohnhaus wurde 2012 bereits umfassend thermisch saniert (Vollwärmeschutz, Fenster, Balkon, elektrische Rollläden) so dass sich das gesamte Haus in einem guten Zustand befindet. Für diese Sanierungen wurde ein Sanierungsdarlehen aufgenommen. Dieses Darlehen ist im Zuge einer Wohnungsveräußerung durch den Käufer zu übernehmen. Laufzeitende ist der 31.10. 2026. Der aktuelle anteilige Restbetrag für diese Wohnung beträgt € 2249,17,- per 31.10.2024. Dieser wird derzeit monatlich im Zuge der Betriebskosten rückbezahlt. Das Darlehen beläuft sich dabei auf € 58,54,- pro Monat. (95,09,- minus 36,55,- Zuschuss) Infrastruktur: Das Objekt zeichnet sich durch eine zentrale Lage im beliebten Bezirk Andritz mit hervorragender Infrastruktur aus. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergarten und Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsverbindungen und der Andritzer Hauptplatz sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Habe ich Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins 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:

Heizwärme 52.8

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei C



zwärmebe  
darf:

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)