

**Ländlich und Zentral? In dieser heimeligen
3-Zimmer-Wohnung in Gleisdorf kein Widerspruch!**



Aussicht von Balkon

Objektnummer: 1606_16096

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	ca. 1959
Wohnfläche:	70,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	18,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 97,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	130.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Daniel Harg

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

H +43 664 18 73 385

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

stermin zur



RE/MAX









Objektbeschreibung

Diese tolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock (kein Lift) eines Wohnhauses im charmanten Gleisdorf. Gleisdorf ist mit seiner tollen Infrastruktur und der guten verkehrstechnischen Anbindung an die A2 (Wien, Graz) eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und ländlichem Flair. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)** Die zentrale Lage der Wohnung ermöglicht es Ihnen, in wenigen Gehminuten den schönen Stadtkern zu erreichen, wo Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen finden. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind bequem zu Fuß erreichbar, was die Wohnung ideal für Familien macht. Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem Lage-Exposé. Aber nicht nur die Umgebung, sondern auch die Wohnung selbst hat viel zu bieten: Vorraum (ca. 7 m²): Der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und von hier aus sind alle Räumlichkeiten zentral begehbar. Wohnzimmer (ca. 16 m²): Das helle Wohnzimmer ist der perfekte Rückzugsort, der genügend Platz bietet. Ideal um zu entspannen oder mit Freunden zu genießen. Von hier aus hat man den Zugang zum Balkon, der nach Südwest ausgerichtet ist. Zimmer 1 (ca. 21 m²): Das Zimmer kann gut als Schlafzimmer genutzt werden - mit genügend Platz für Bett und Kästen. Zimmer 2 (ca. 13 m²): Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielseitig: Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Küche (ca. 8 m²): Die helle Küche verfügt über Herd mit Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler. Ebenso ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Koffer packen - einziehen und: kulinarische Köstlichkeiten zaubern und genießen! Bad (ca. 4 m²): Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, perfekt für entspannende Bäder nach einem langen Tag. Separates WC (ca. 1 m²): Praktisch und komfortabel: Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort. Dank der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen ist diese Wohnung ideal für Familien mit Kindern. Der ruhige und sichere Wohnbereich sowie die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten machen den Alltag unkompliziert und angenehm. Aber auch für Paare und Singles ist diese Wohnung perfekt: Die geräumigen Zimmer und die gut ausgestattete Küche schaffen eine gemütliche Atmosphäre zum Wohlfühlen und bieten einen guten Rückzug nach stressigen Arbeitstagen. Die Nähe zum Stadtzentrum ermöglicht es, das vielfältige Freizeitangebot Gleisdorfs zu genießen. Die besten Voraussetzungen für eine gelungene Work-Life-Balance. Es besteht ein Sanierungsdarlehen für die gesamte Wohnhausanlage, das per 31. 10. 2023 mit ca. EUR 26.760,-- aushaftend ist - mit einem Laufzeitende bis 30. 6. 2030. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt im Zuge der Rücklagen. Dieses Darlehen wird anteilig übernommen und ist nicht im Kaufpreis inkludiert. Beheizt wird das Gebäude zentral mittels Gastherme. Direkt vor dem Wohnhaus gibt keine Autoabstellplätze, jedoch stehen wenige Schritte entfernt kostenpflichtige Parkplätze am Parkplatz Johann-Josef-Fux-Gasse zur Verfügung. Zusammenfassung: Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in Gleisdorf bietet Ihnen auf insgesamt 70 m² ein gemütliches Zuhause mit optimaler Raumaufteilung. Die zentrale Lage, die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und die ruhige Wohngegend machen diese Wohnung zu einem idealen Ort zum Leben. Egal, ob Sie eine Familie, ein Paar oder Single sind – diese Wohnung erfüllt die Bedürfnisse verschiedenster Lebenssituationen und passt sich quasi ideal an geänderte

Rahmenbedingungen an! **Besichtigungen finden im Rahmen eines Besichtigungstages am Mittwoch, 03.07.2024 statt. Wir bitten um Online-Terminbuchung unter:**

[Hier geht's zur online Terminbuchung](#)

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:

Heizwärmebedarf: 97.95
Klasse Heizwärmebedarf: C
Kategorie Energieeffizienz: C
Gesamterdenergiefaktor: 2.39
Kategorie Gesamterdenergiefaktor: GD

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