

## Schöne 4-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Ausblick und Tiefgaragenparkplatz



Wohn-Esszimmer

**Objektnummer: 1606\_16213**

**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>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Wohnfläche:</b>	99,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

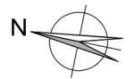
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Lackner**

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

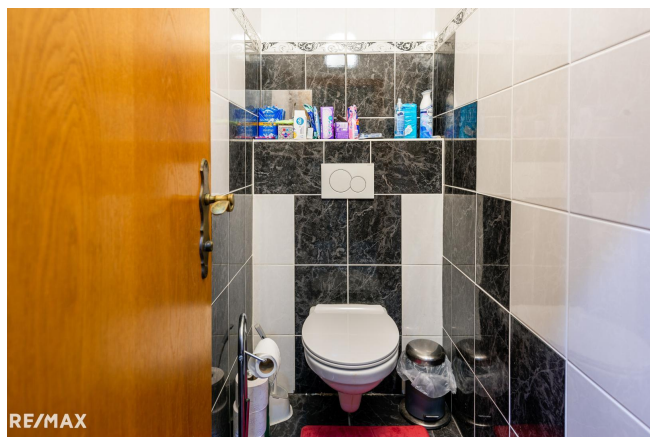


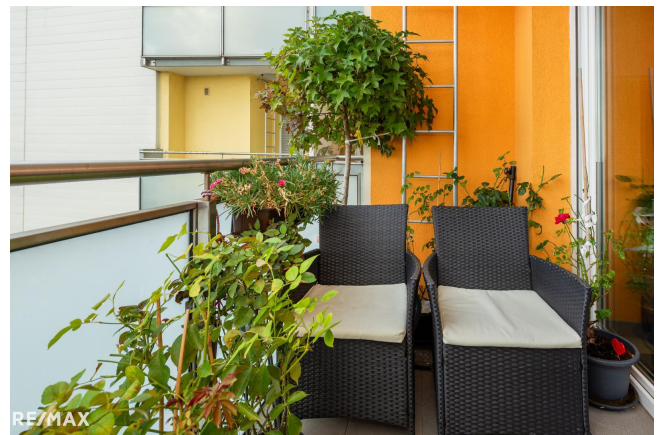
RE/MAX













RE/MAX



## Objektbeschreibung

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen sucht einen neuen Eigentümer. Diese ca. 99 m<sup>2</sup> große, wunderschöne Familienwohnung befindet sich im 18. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage in der Kärntner Straße und begeistert nicht nur durch die fantastische Aussicht. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) Raumaufteilung: - Flur - Küche mit Zugang zum kleinen Balkon - Wohn/Esszimmer mit Zugang zum großen Balkon - Schlafzimmer - 2 Zimmer - Badezimmer mit Dusche - separates WC - Abstellraum - 2 Balkone Der großzügige Grundriss erstreckt sich über 4 Zimmer, wobei besonders das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit seiner angenehmen Größe 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 Einbaugeräten ausgestattet, lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein und bietet ausreichend Stauraum. Das Schlafzimmer und die zwei Kinderzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe für eine erholsame Nacht. In dieser gepflegten Wohnung werden Sie sich von Anfang an zu Hause fühlen. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenparkplatz und ein Kellerabteil. Geheizt wird mittels Fernwärme. Das Wohnhaus wurde 2013 bereits umfassend thermisch saniert, so dass sich das gesamte Haus in einem guten Zustand befindet. Für diese Sanierungen wurde ein Sanierungsdarlehen aufgenommen. Laufzeitende ist der 30.06.2028. Der anteilige Restbetrag (Stand 31.12.2024) für diese Wohnung beträgt € 7.504,81,-. Dieser wird monatlich im Zuge der Betriebskosten über die Rücklage rückbezahlt. Des Weiteren gibt es noch ein ungefördertes Darlehen für die Sanierung der Tiefgarage. Laufzeitende ist November 2028. Der anteilige Restbetrag (Stand 31.12. 2024) für diese Wohnung beträgt € 437,05,-. Auch dieser Betrag wird monatlich über die Rücklage eingehoben. Das aushaftende Darlehen wird im Zuge einer Wohnungsveräußerung von der Verkäuferin übernommen. Lage und Infrastruktur: In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Nahversorger des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Apotheken. Ebenfalls stehen in der Nähe zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen zur Verfügung. Das Haus ist sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch an den Individualverkehr bestens angebunden. Habe ich Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen 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:

Heizwärmebed  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz B  
wärmebedarf:  
f:

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)