

**8010: Schöne 3 Zimmerwohnung im Zentrum-Graz  
Innenstadt**



Ortweinplatz 9-9

**Objektnummer: O2100163598**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,81
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner





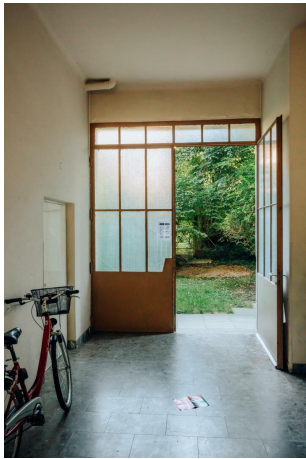


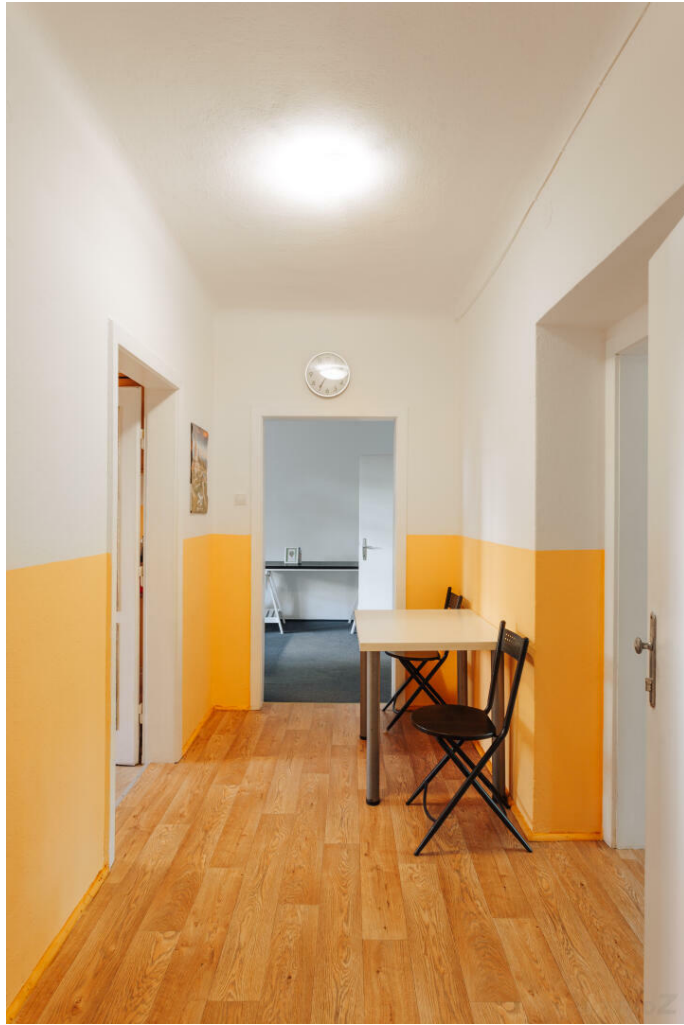


















## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine schöne und günstige 3-Zimmer-Wohnung (83m<sup>2</sup>) mit Loggia (6m<sup>2</sup>) bestehend aus drei Zimmern (gute Deckenhöhe mit 2,75 m), einer vollausgestatteten Küche mit separater Speisekammer, einem Bad, separates WC, Vorraum sowie einem Balkon/Loggia. Ein praktisches Kellerabteil gehört ebenfalls dazu. Die Wohnung liegt im ersten Stock. Baujahr des Hauses 1959

Die Wohnung liegt im ersten Stock (mit Lift). Links vom Vorraum erreicht man das Bad (mit Wanne) und die Küche (mit Abstellkammer), rechts gelangt man in das erste Zimmer und am Ende des Vorraums in das Zimmer mit Balkon. Zwei der drei Zimmer sind über den Vorraum erreichbar, ein Durchgangszimmer (mit französischem Balkon).

Zwei Zimmer Richtung Ortweinplatz (Westen) und ein Zimmer mit Balkon in den grünen Innenhof (Richtung Osten). Da die Zimmer zum Ortweinplatz nicht von Gebäuden verschattet sind (und am Platz liegen), sind sie sehr hell.

Sehr zentrale Lage, Straßenbahn fußläufig erreichbar, Einkaufen, Kindergarten, Schulen und Ärzte in der Nähe  
Parkplätze (blaue Zone) vor dem Haus.

Kostenlose Straßenbahnverbindung in's Zentrum,  
nahe Technische Universität TU Graz, Jakominiplatz, etc.

Betriebskosten (Reparaturrücklage, Betriebskosten, Lift-BK) aktuell 275 Euro (inkl. Ust)  
Fernwärm-Anschluss vorbereitet (aktuell gefördert), Heizung aktuell elektrisch (Kosten Heizung und Stromkosten zusammen derzeit ca. 200 Euro)  
Elektro-Umbau/Überprüfung 11/2017

Finanzierung evtl. möglich!