

## 2-Zimmer Gartenwohnung mit eigenem Stellplatz



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1606\_16228**

**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>	8055 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Wohnfläche:</b>	44,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	154.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Djenan Halilovic**



RE/MAX







RE/MAX

## Objektbeschreibung

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Gartenanteil und eigenem Stellplatz Diese ca. 44 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage, die 1995 erbaut und 2013 umfassend modernisiert wurde. Im Zuge der Sanierung erhielt das Gebäude ein neues Dach, die Fassade sowie alle Fenster und Balkontüren wurden erneuert. Zusätzlich wurde das Bad renoviert und ein Fenster nachträglich eingebaut (dies ist auf dem beigefügten Lageplan noch nicht eingezeichnet). Die Wohnung überzeugt mit einer sonnigen und optimalen Raumaufteilung. Sie ist nach Osten und Westen ausgerichtet und bietet eine etwa 4 m<sup>2</sup> große Westterrasse sowie einen ca. 65 m<sup>2</sup> großen Gartenanteil, der ebenfalls nach Westen ausgerichtet ist – ideal für sonnige Stunden im Freien. Raumaufteilung und Ausstattung: • Wohnzimmer • Schlafzimmer • Badezimmer mit Badewanne • Separates WC • Küche Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Ein eigener KFZ-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Küchenfenster. Außerdem gehört ein Kellerabteil von ca. 3,25 m<sup>2</sup> zur Wohnung, zusätzlich gibt es einen großzügigen Gemeinschaftsraum. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ideal: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. 380 €, inklusive eines Sanierungsanteil. Dieser Kostenanteil wird voraussichtlich in vier Jahren laut Tilgungsplan vollständig getilgt, wodurch die Betriebskosten dann anteilig gesenkt werden. Haben Sie Interesse? Ich freue mich, von Ihnen zu hören! 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:

Heizw 69.0 k

ärmeb Wh/(m

edarf: 2a)

Klasse C

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 1.11

Gesa

mtener

gieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor

Gesa

mtener

gieeffi

zienz:

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)