

Graz zu Füßen: 2-Zimmer-Wohnung im 8. Stock mit großzügiger Loggia



Aussicht

Objektnummer: 1606_16246

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	ca. 1970
Wohnfläche:	56,84 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	129.900,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Elke Raich

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

H +43 664 42 41 767

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RE/MAX









Objektbeschreibung

Hoch hinaus: Diese besondere 2-Zimmer-Wohnung im 8. und obersten Stockwerk besticht durch eine weitläufige Loggia, die sich über die gesamte Süd-Ost-Seite erstreckt. Genießen Sie das beeindruckende Panorama - vom Grazer Schloßberg und den Reininghausgründen bis hin zum Schloss Sankt Martin erstreckt sich Graz in Ihrem Blickfeld. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) Raumaufteilung: - Vorraum mit rund 7,7 m² - Küche mit rund 5,8 m² - Wohnzimmer mit eigenem Essbereich mit rund 19,1 m² und mit Zugang zur Loggia - Schlafzimmer mit rund 18,8 m², ebenso mit Zugang zur Loggia - Badezimmer mit 3,5 m² - separates WC mit rund 1,2 m² und - Abstellraum mit rund 0,7 m² Die Wohnung wird möbliert übergeben. Die Parkplätze stehen als Allgemeinflächen zur Verfügung. Zusätzlich wurde bis 31. 8. 2025 ein Garagenparkplatz um EUR 37,21 zuzüglich 20 % MwSt, somit EUR 44,65, angemietet. In Summe stehen acht Garagenplätze in der Anlage zur Verfügung, die mittels Verlosung alle drei Jahre vergeben werden. Sollte der Garagenplatz nicht benötigt werden, kann dieser auch vorzeitig gekündigt werden. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Da die Eigentümerin sehr stark geheizt hat, ist davon auszugehen, dass die Heizkosten von EUR 178,50 zuzüglich 20 % MwSt nicht aussagekräftig sind und sich zukünftig niedriger gestalten. Jedenfalls sind die Heizkosten noch zu berücksichtigen. Für diese Wohnung bestehen per Stichtag 31.10.2024 noch Darlehensverpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 3.132,35. Diese Restschuld bezieht sich auf drei Darlehen, die für die Finanzierung von Brandschutzmaßnahmen, Dachsanierung und Wärmeversorgung sowie Kanal- und Zufahrtsarbeiten aufgenommen wurden. Die Tilgung dieser Darlehen erfolgt monatlich einerseits über die Rücklagendotation direkt, andererseits wird für eines dieser Darlehen derzeit EUR 20,83 monatlich eingehoben. Die Restlaufzeiten sind wie folgt: 31.10.2025 (offener Saldo EUR 88,97), 30.06.2031 (offener Saldo EUR 1.831,50) und 31.12.2032 (offener Saldo EUR 1.211,88). Weitere Informationen können gerne nachgereicht werden. Direkt vor der Anlage befindet sich eine Bushaltestelle, die Sie bequem in die Grazer Innenstadt bringt. Weitere Informationen zur Infrastruktur erhalten Sie im beigefügten Lageexposé. **Besichtigungen finden im Rahmen eines Besichtigungstages am Mittwoch, 04.12.2024 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:

Heizwärmebed 111.5
arf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwär D
mebedarf:
Faktor Gesamte1.79
nergieeffizienz:

Klasse Faktor GD
esamtenergieeff
izienz:

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