

## Süd-Balkon und perfekte Raumaufteilung – Graz ruft!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1606\_15489**

**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>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	73,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandru State

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

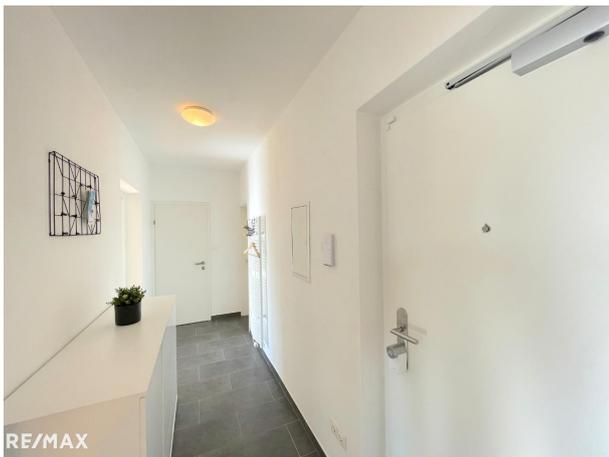
H +43 664 88 17 62 82

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











## Objektbeschreibung

**Attraktive Eigentumswohnung mit Balkon und perfekter Anbindung** Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im vierten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1960. Das Gebäude verfügt über zwei Aufzüge, die den Zugang zur Wohnung bequem gestalten. Im Innenhof stehen einige nicht zugewiesene Parkplätze zur Verfügung. Die Wohnung selbst wurde vor etwa fünf Jahren umfassend saniert. Dabei wurden die elektrischen Leitungen sowie die Sanitärinstallationen erneuert. Auch die Fußböden erhielten ein modernes Update: ein stilvoller Mix aus Parkett und hochwertigen Fliesen sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Das Gebäude wurde 2021 einer umfassenden thermischen Sanierung unterzogen. Ein Vollwärmeschutz, neue Fenster und ein erneuertes Dach gewährleisten Energieeffizienz und Wohnkomfort auf modernem Standard. **Hierfür wird bis 2037 noch ein Darlehen zurückgezahlt in der Gesamthöhe von ca. € 45.000,- Dieses läuft über die Betriebskosten und stellt monatlich € 160,29,- dar.** Die ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Alle Zimmer sind separat begehbar, was die Nutzung äußerst flexibel gestaltet – ob als WG oder als Zuhause für eine Familie. Ein besonderes Highlight ist der ca. 9 m<sup>2</sup> große, südlich ausgerichtete Balkon, der von sämtlichen drei Zimmern aus begehbar ist und reichlich Tageslicht sowie Sonne bietet. Lage: Die Wohnung befindet sich in Graz-Gries, in unmittelbarer Nähe zum beliebten Einkaufszentrum Citypark. Alles für den täglichen Bedarf – von Banken über Apotheken bis hin zu Restaurants und Postfilialen – ist fußläufig erreichbar. Eine ausgezeichnete Busanbindung direkt vor der Haustür bringt Sie in wenigen Minuten in die Grazer Innenstadt. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese perfekt gelegene und sanierte Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. 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 24.82  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär B  
mebedarf:  
Klasse Faktor GA  
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

