Abbildung evtl. verzerrt

Vollständig saniert! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche & 2 Balkonen!

IHRE ANSPRECHPERSON:

Erwin Prutsch
erwin.prutsch@epimmobilien.at
Tel: +43 664 169 39 19

ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer:	100518
Objektart:	Keine_angabe
Ort:	8054 Graz

Größe

Grundfläche:	n.a.
Wohnfläche:	62,95 m²
Zimmer:	2
Keller:	Ja
Terrasse:	nicht vorhanden
Balkon:	2 (10.1 m²)
Parkplätze:	1 (Freiplatz)

Ausstattung

Zustand:	Voll_saniert
Badezimmer:	1
Mobiliar:	n.a.
Lift:	nicht vorhanden
Heizung:	Fußboden
Bodenbelag:	Fliesen Parkett

Infrastruktur

Stockwerk:	1
Lage:	n.a.

Energieausweis: HWB E 170.26kWh/m²a

PREISINFORMATIONEN

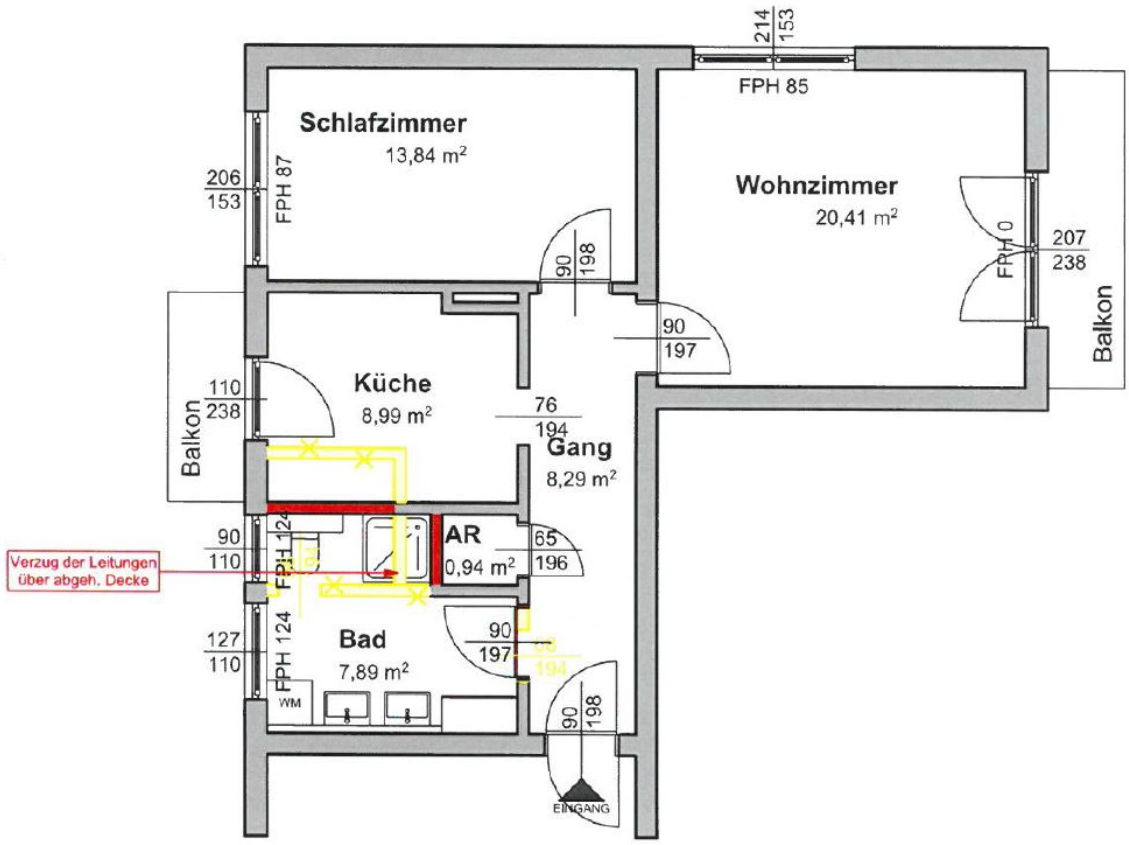
Kaufpreis: auf Anfrage

Betriebskosten:	€ 164,80

Kaufnebenkosten:

Provision:	3% + 20% USt.
Vertragserricht.:	Honorar lt. Vereinb.
Grundbucheint.:	1,1%
Grunderw.st.:	3,5%

Grundriss


214
153
FPH 85
Schlafzimmer
13,84 m²
206
153
FPH 87
Wohnzimmer
20,41 m²
90
198
207
238
FPH 0
Balkon
90
197
Küche
8,99 m²
110
238
Balkon
76
194
Gang
8,29 m²
AR
0,94 m²
65
196
90
110
FPH 124
Verzug der Leitungen
über abgeh. Decke
90
197
194
Bad
7,89 m²
127
110
FPH 124
WM
90
198
EINGANG

Im **schönen Stadtbezirk Graz Straßgang** befindet sich diese ideal aufgeteilte **2-Zimmer-Eigentumswohnung**.

In diesem Wohnviertel ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben, wodurch Sie **alle notwendigen Einrichtungen** und auch das **Shopping Center West** in kürzester Zeit erreichen. Außerdem haben Sie durch den nur 2 Gehminuten entfernten Bahnhof eine **ideal Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**.

Diese komplett sanierte Eigentumswohnung verfügt über ca. **63 m² Wohnfläche**, welche wie folgt aufgeteilt ist:

- Gang
- Badezimmer/WC
- separate Küche
- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- 2 Balkone

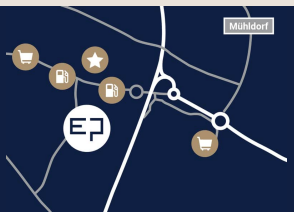
Einer der **beiden Balkone** ist über das Wohnzimmer zugänglich und ist westseitig ausgerichtet und den zweiten Balkon erreicht man über die Küche und dieser ist ostseitig ausgerichtet, wodurch man sowohl die **Morgen- als auch die Abendsonne genießen**.

In der Wohnung ist alles für eine Fußbodenheizung vorbereitet, welche nur noch an die Gas-Zentralheizung angeschlossen werden müsste. Momentan wird die komplett sanierte Eigentumswohnung mit einer **wirtschaftlich effizienten, am neuesten Stand befindlichen, Infrarotheizung (Strom)** über die Decke und die Wände beheizt.

Die Sanierungsarbeiten werden mit Ende November abgeschlossen und man erhält eine **Eigentumswohnung mit Erstbezug-Flair**, da diese Wohnung von Grund auf saniert wurde (**neue Fenster mit Dreischeibenverglasung, neue Böden, neues Badezimmer**, etc. ...)

Dem zukünftigen Bewohner stehen außerdem ein **nicht überdachter Abstellplatz** (+ Besucherparkplätze) und zwei vollwertige, geflieste u. getrennte Kellerräume mit ca. **9 m² und 13 m² (gesamt ca. 22m²)** zur Verfügung.

Fazit: Top sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit separater Küche und 2 sonnigen Balkonen!



EP Immobilien GmbH
Mühldorf 146/1, A-8330 Feldbach
Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19
erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

EP IMMOBILIEN
ERWIN PRUTSCH