



Abbildung evtl. verzerrt

Schöne 61 m² große Eigentumswohnung mit 2 Balkonen ++Graz-Straßgang++

IHRE ANSPRECHPERSON:

Erwin Prutsch

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer: 100777
Objektart: Keine_angabe
Ort: 8054 Graz

Größe

Grundfläche: n.a.
Wohnfläche: 60,36 m²
Zimmer: 2.5
Keller: Ja
Terrasse: nicht vorhanden
Balkon: 2 (10.3 m²)
Parkplätze: 1 (Freiplatz)

Ausstattung

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

Infrastruktur

Stockwerk: 1
Lage: n.a.

Energieausweis:

HWB E
170.26kWh/m²a

PREISINFORMATIONEN

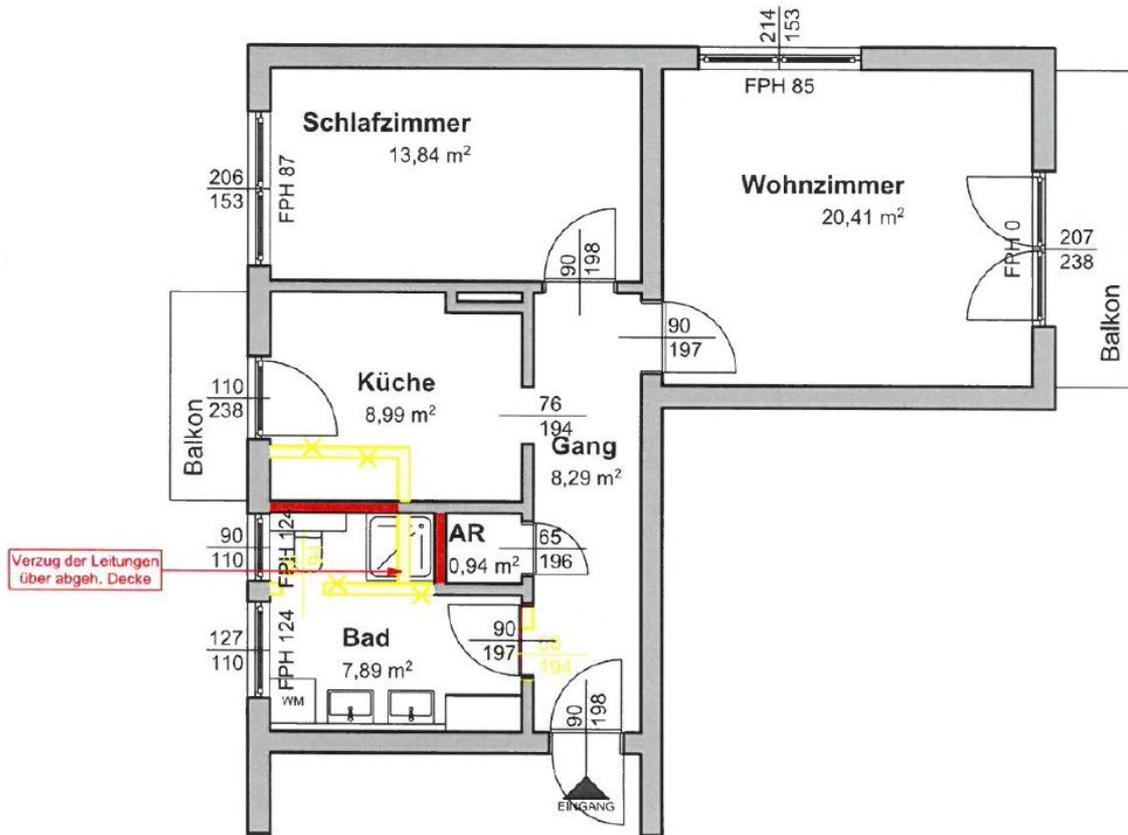
Kaufpreis: € 169.000,00

Betriebskosten: € 158,54

Kaufnebenkosten:

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

Grundriss



Im **schönen Stadtbezirk Graz-Straßgang** befindet sich diese sanierte 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 knapp **ca. 61 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 wurden 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 zwei vollwertige, geflieste u. getrennte Kellerräume mit **ca. 9 m² und 13 m² (gesamt ca. 22m²)** zur Verfügung.

Für den nicht überdachten Autoabstellplatz fallen noch Kosten in Höhe von 8.000 € an. Auch für Besucher stehen einige Parkplätze zur Verfügung.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohnnutzfläche laut Nutzwertgutachten und die tatsächliche Wohnnutzfläche nicht übereinstimmen.
Wohnnutzfläche laut Gutachten: 62,94 m² (ohne Balkon)
tatsächliche Wohnnutzfläche: 60,36 m² (ohne Balkon)

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



EP Immobilien GmbH

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

