



Abbildung evtl. verzerrt

## Stilvolle, sanierte Eigentumswohnung mit Balkon in perfekter Lage in Gleisdorf

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 100451  
 Objektart: Wohnung  
 Ort: 8200 Gleisdorf

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
 Wohnfläche: 70,1 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 3  
 Keller: Ja  
 Terrasse: nicht vorhanden  
 Balkon: 1  
 Parkplätze: nicht vorhanden

#### Ausstattung

Zustand: Teil\_saniert  
 Badezimmer: 1  
 Mobiliar: n.a.  
 Lift: nicht vorhanden  
 Heizung: Zentral  
 Bodenbelag: Fliesen Parkett

#### Infrastruktur

Stockwerk: 1  
 Lage: n.a.

#### Energieausweis:

HWB C  
 71.08kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

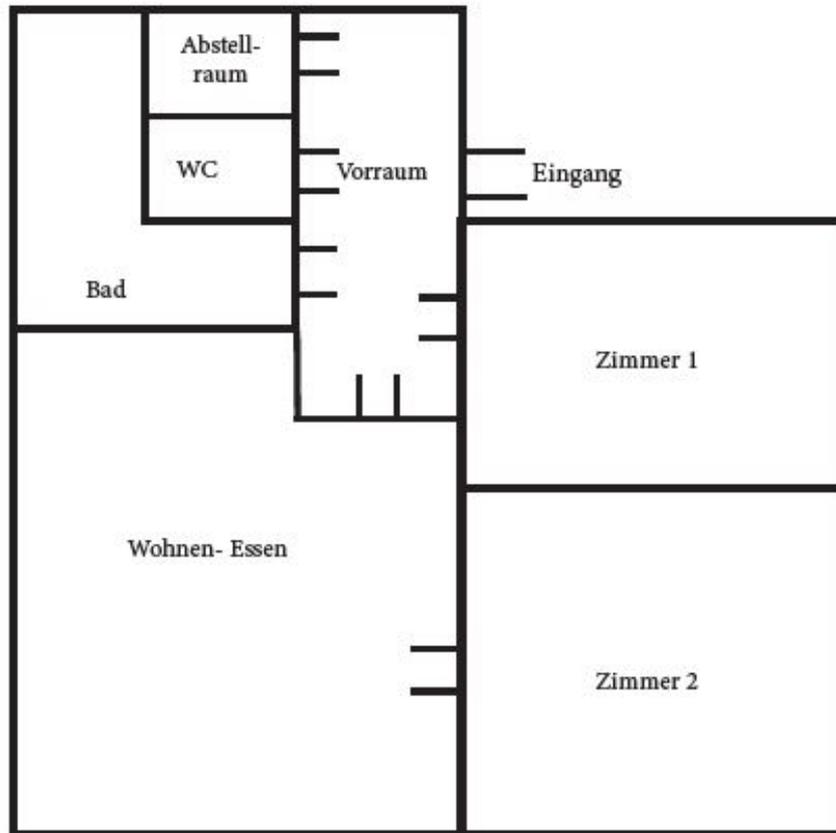
#### Kaufpreis: auf Anfrage

Betriebskosten: € 245,05

#### Kaufnebenkosten:

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

**Grundriss**



Diese **sanierte Eigentumswohnung** befindet sich in einem sehr beliebten, **ruhigen Wohngebiet in der Stadtgemeinde Gleisdorf**, rund 21 km östlich von Graz.

Durch die **Nähe zum Zentrum** sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheke, Restaurants, Banken etc. fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

Auch die **Autobahnauffahrt A2** ist nur 5 Autominuten entfernt.

Neben einer **erstklassigen Infrastruktur** in Gleisdorf und der ausgezeichneten Lage bietet die Wohnung auch helle, **sehr gut eingeteilte Räumlichkeiten**, die sich über eine **Wohnfläche von ca. 70,12 m<sup>2</sup>** erstrecken.

Die **moderne Eigentumswohnung** gliedert sich folgendermaßen:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separate Toilette
- Küche mit Wohn- und Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Abstellraum
- Balkon

**Im Jahr 2020 wurden sämtliche Leitungen, das Badezimmer, das WC, die Küchenanschlüsse sowie die Türen erneuert.**

Die Eigentumswohnung liegt im **1. Obergeschoss**, wird mit **Gas-Zentral beheizt** und verfügt über ein **großes Kellerabteil**, welches der Wohnung zugeordnet ist. Die Heizkosten sind in den Betriebskosten nicht inkludiert, Direktabrechnung mit der Energie Steiermark.

Ein Jahresticket für den KFZ-Parkplatz kann auf Wunsch gekauft werden und beträgt EUR 100,-.

Weiters wird noch gegen einen Aufpreis ein **Balkon** für den zukünftigen Eigentümer errichtet.

**Wohnen in zentraler Ruhelage im Herzen von Gleisdorf!**



**EP Immobilien GmbH**

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

**EIMMOBILIEN**  
ERWIN PRUTSCH