Modernes 2-Zimmer-Loft mit Designer-Ofen, Kamin und zwei Balkonen- im 2.OG, ohne Lift- Tiefgarage

Wohnzimmer

Objektnummer: O2100164963

Eine Immobilie von Immobilien Brandstätter GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

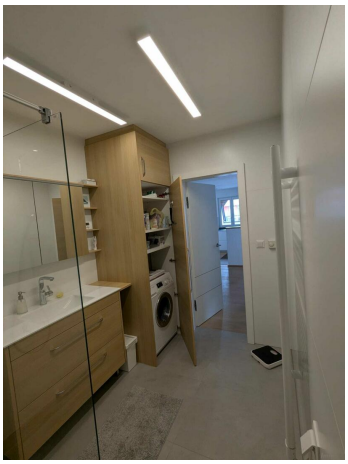
Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1983
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,04 m²
Gesamtfläche:	97,04 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	18,57 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	217,23 €
Provisionsangabe:	

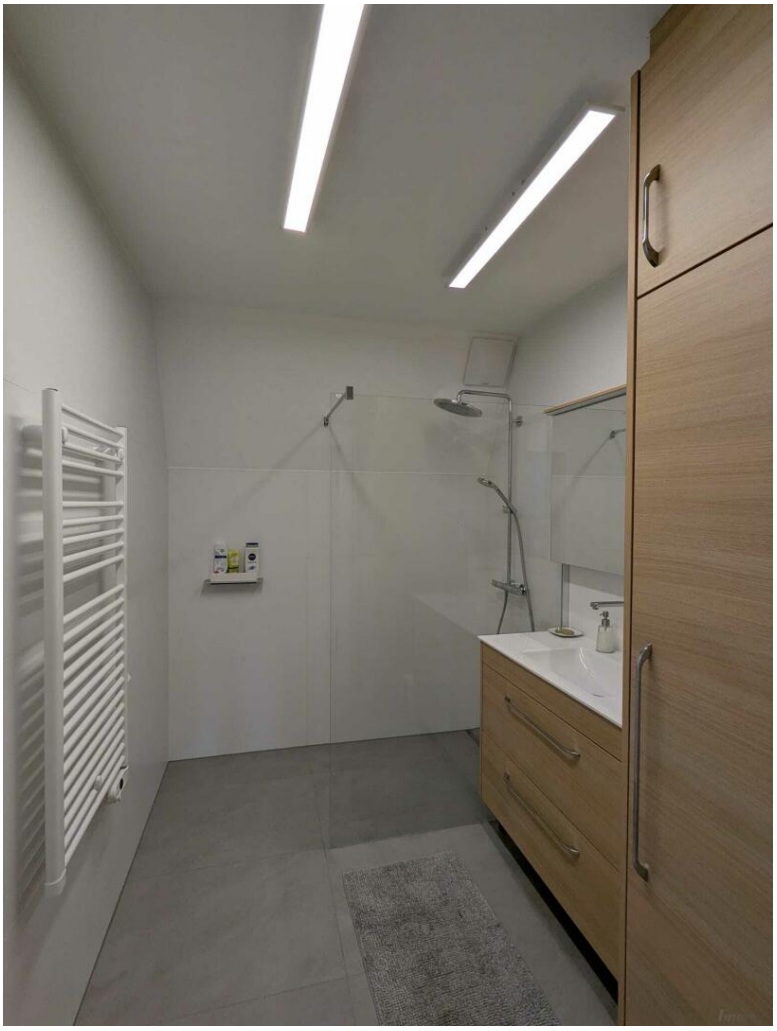
3 % exkl. 20% MwSt.

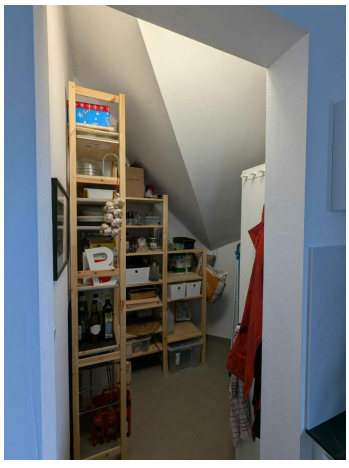
Ihr Ansprechpartner

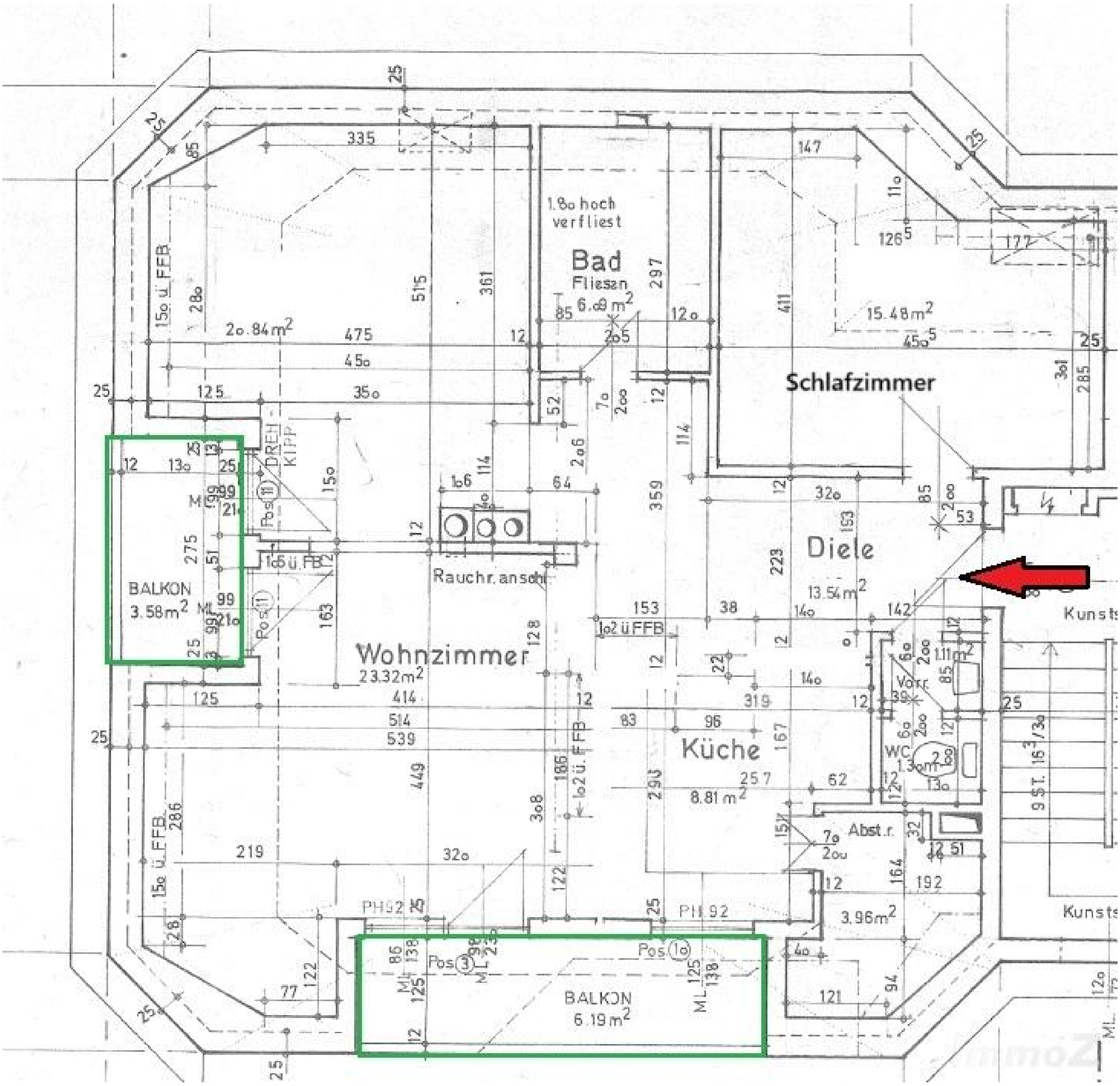
Michael Brandstätter

Immobilien Brandstätter GmbH
Gartengasse 12









1.8o hoch verfliest
Bad
Fliesen
6.09 m2
2o.84 m2
15.48 m2
Schlafzimmer
Diele
13.54 m2
BALKON
3.58 m2
Rauchr. anschl.
Wohnzimmer
23.32 m2
Vorr.
WC
Küche
8.81 m2
Abst.r.
3.96 m2
BALKON
6.19 m2
Kunsts

Objektbeschreibung

Highlights der Wohnung:
Die beiden Balkone sind nach Westen und Süden ausgerichtet, teilweise überdacht und laden zum Entspannen im Freien ein. Für wohlige Wärme sorgt ein eleganter Designer-Ofen (ein verputzter Kachelofen in Weiß) im Essbereich sowie ein offener Kamin im Wohnzimmer, der auch zum Grillen genutzt werden kann. Die Beheizung erfolgt hauptsächlich über eine elektrische Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Zusätzlich sind im Schlafzimmer und WC Infrarotpaneele installiert. Durch die tägliche Beschickung des Ofens können die Heizkosten effektiv gesenkt werden. Die aktuellen Stromkosten inklusive Heizung liegen bei ca. 80 Euro pro Monat.
Sanierung und Ausstattung (2023):
Die Wohnung wurde 2023 komplett saniert: alle Installationen wurden erneuert oder aktualisiert. Die Böden sind mit hochwertigem Steingut oder Parkett belegt. Es wurden moderne DANA-Türen inklusive einer einbruchhemmenden F30-Wohnungstüre eingebaut. Fenster und Balkontüren sind ebenfalls neu. Das WC ist mit einer „Heckdusche“ ausgestattet, das Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche und exklusive Einbaumöden mit Waschmaschine. Die neue Küche lässt keine Wünsche offen und bietet ein großes Induktions-Ceranfeld, einen multifunktionalen Backofen (inkl. Dampfgarer), sowie einen Geschirrspüler.