

## **Kleinwohnung mit Entwicklungspotenzial – 4. OG mit Lift**



**Objektnummer: 5408/346**

**Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	34,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	89,22 €
<b>Heizkosten:</b>	84,92 €
<b>USt.:</b>	23,13 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Aktuellste BK-Vorschreibung seit 01.01.2024

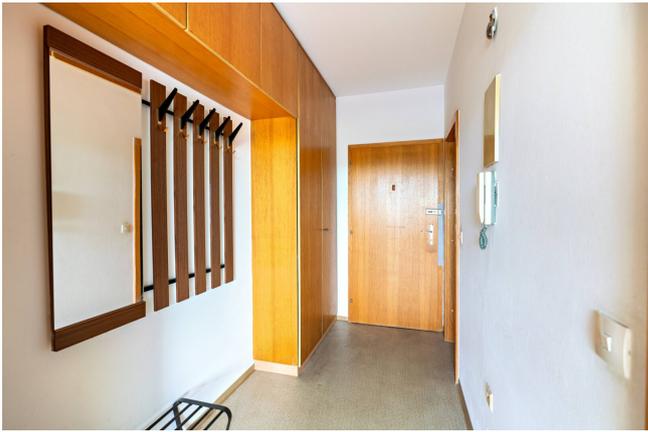
### Provisionsangabe:

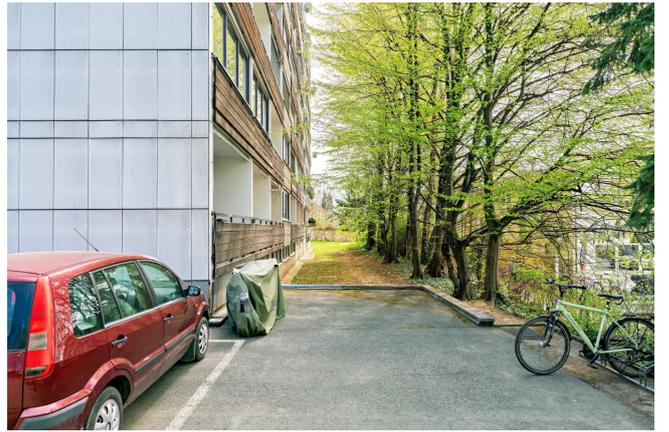
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













## Objektbeschreibung

Diese rund **34,7 m<sup>2</sup> große Garçonnière** im 4. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1972 bietet gute Grundsubstanz und befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**. Die Wohnung verfügt über ein zentrales Wohn-/Schlafzimmer, eine kleine Küche und ein Bad mit WC. Ein Personenaufzug ist vorhanden, ebenso ein zugehöriges Kellerabteil. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

Die **Gebäudeanlage steht aktuell im Zeichen umfangreicher Sanierungsmaßnahmen**, die von der Eigentümergemeinschaft bereits beschlossen wurden oder sich in Umsetzung befinden. Dazu zählen unter anderem:

- **Sanierung der Heizungszentrale** (bereits beauftragt, Abschluss bis Sommer 2025)
- **Erneuerung der Elektroanlagen, Brandschutzmaßnahmen** und ein **neues Schließsystem**
- **Komplette Dachsanierung** (Baubeginn Mai 2025)
- In Planung bzw. Beschluss: **Steigstrangsanierung** (inkl. Wasser, Abwasser, Heizung) sowie **thermische Fassadensanierung mit Fenstertausch**

Für die Wohnung ergibt sich daraus ein **voraussichtlicher Kostenanteil von rund € 37.200 brutto** (ohne Gewähr), wobei für einzelne Maßnahmen Förderungen in Aussicht stehen (Förderungsbedingungen von der Nutzung abhängig). Diese umfangreichen Erneuerungen schaffen mittelfristig eine signifikante **Wert- und Substanzverbesserung der gesamten Liegenschaft**. Verfügbare Dokumente werden auf Anfrage gerne bereit gestellt.

Es stehen nicht zugeordnete **Parkplätze** im Freien innerhalb der Anlage zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich daher besonders für Käufer, die eine **preislich erreichbare Einstiegsimmobilie** mit Perspektive suchen und **bereit sind, kurz- bis mittelfristig zusätzliche Sanierungskosten** zu tragen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap