

Helle 2-Zimmer Wohnung mit Wintergarten und Balkon



Objektnummer: 5408/200

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lazarettgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Kaufpreis:	109.900,00 €
Betriebskosten:	132,99 €
Heizkosten:	98,53 €
USt.:	36,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Julian English

ValorDomo Immobilien GmbH



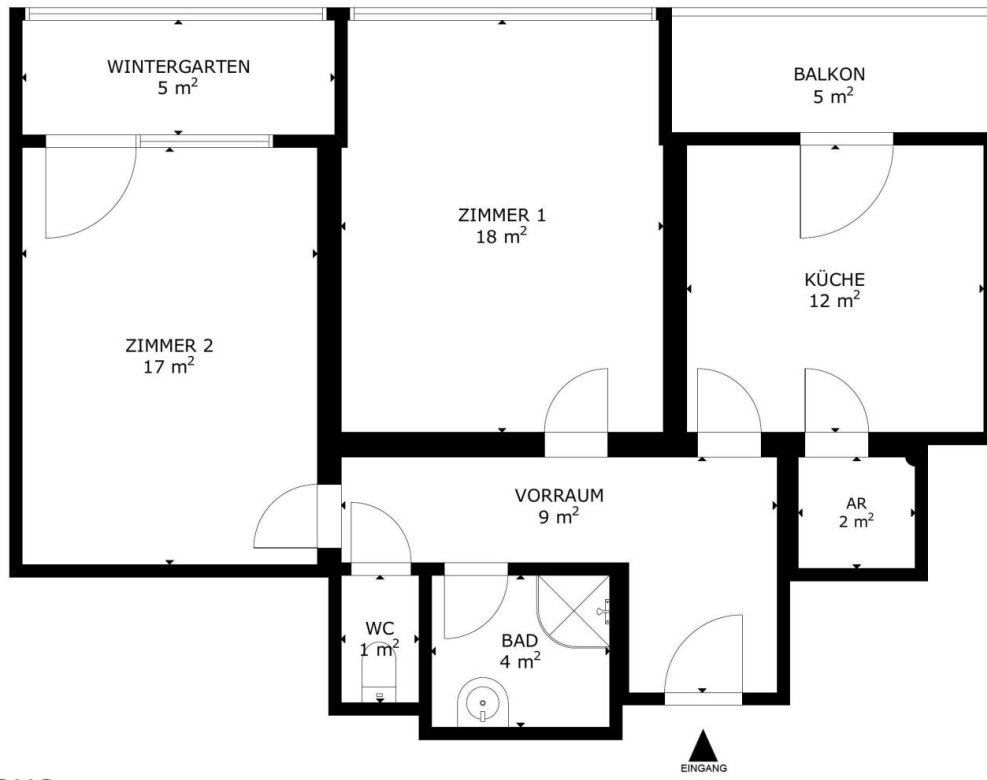








Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



Objektbeschreibung

Diese praktische **2-Zimmer-Wohnung mit separater großer Küche** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die **zwei südlich ausgerichteten Loggien** (gesamt ca. 9 m²), die zusätzlichen Wohnkomfort und viel Licht bieten. Mit **rund 64 m² Wohnfläche** im 2. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses mit Personenaufzug ist die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant – insbesondere für jene, die Wert auf eine individuell gestaltbare Wohnlösung legen.

Die Wohnung ist **vollständig geräumt** und bietet damit eine ideale Grundlage, um gestalterische Vorstellungen ohne Rückbauaufwand umzusetzen. Die Aufteilung ist funktional und wohnfreundlich: ein **großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Wintergarten**, ein ruhiges Schlafzimmer, eine **geräumige Küche mit Zugang zum zweiten Balkon**, ein Badezimmer mit Dusche, separates WC sowie ein **praktischer Abstellraum/Speis**. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Die Beheizung erfolgt über eine **Fernwärme-Zentralheizung**, die Fenster sind bereits in pflegeleichter Kunststoffausführung vorhanden. Die Sanitärräume befinden sich in einem älteren Zustand, können aber im Zuge einer Modernisierung nach eigenen Vorstellungen neu gestaltet werden.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1967 und wurde zuletzt im Jahr 2016 teilsaniert. Der derzeit gültige Energieausweis weist einen HWB von **111,3 kWh/m²a (Klasse D)** und einen fGEE von **2,69 (Klasse E)** aus.

Zukunftsorientierte Sanierungsmaßnahmen im Wohnhaus geplant

Die Eigentümergemeinschaft prüft aktuell die Durchführung größerer Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur langfristigen Aufwertung der Liegenschaft. Dazu wurde ein Architekt mit der Ausschreibung möglicher Maßnahmen beauftragt. Geplant ist unter anderem:

Thermische Gesamtanierung der Fassade inkl. Balkone (alternativ: Bestandssanierung der Fassade), **Sanierung des zweiten Lifts, Fenstertausch im Stiegenhaus, optional: Fenstertausch in Wohnungen** (für diese Wohnung voraussichtlich nicht notwendig, da Kunststofffenster bereits vorhanden sind). Details dazu stellen wir Ihnen bei Anfrage gerne in der Dokumentensammlung zur Verfügung.

Ein weiteres Thema ist die rechtliche Klärung feuerpolizeilicher Auflagen – ein entsprechendes Gutachten steht noch aus. Die Finanzierung der Maßnahmen (z. B. über ein Darlehen) wird im Rahmen der Eigentümerversammlungen gemeinschaftlich beschlossen. Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen **weder offene Rückstände noch aushaftende Darlehen**.

Diese Sanierungsinitiativen bieten eine hervorragende Gelegenheit, langfristig von einer

verbesserten Gebäudesubstanz, gesteigertem Wohnkomfort und potenzieller **Wertsteigerung** zu profitieren.

Besichtigung & Eindrücke

Ein **virtueller 3D-Rundgang** sowie umfangreiche Fotodokumentation ermöglichen bereits vorab einen sehr guten Eindruck. Für **weitere Informationen** oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** stehen wir Ihnen jederzeit gerne 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap