

**Eggenberg - Eine gepflegte, renovierte , 2  
Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia!**



Wohn1

**Objektnummer: O2100166283**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,52 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	180.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt.

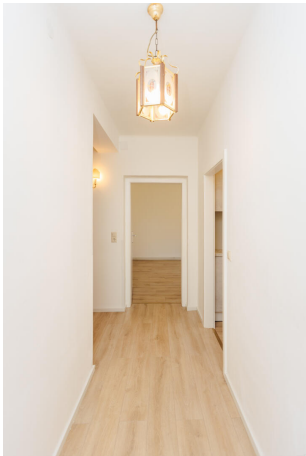
## Ihr Ansprechpartner

### Petra Goriupp

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8  
8020 Graz

H +43 664 88 96 3975

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht:

Eine sehr gepflegte, gemütliche, renovierte 2 Zimmer-Wohnung!

Sehr gute Raumaufteilung:

Vorraum mit Garderobe, Wohnbereich mit Zugang zur Loggia -westlich ausgerichtet.

Schlafzimmer östlich ausgerichtet.

Küche mit kleinem Essplatz und neuer Küche.

Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Fenster. WC getrennt.

Ein großes, trockenes Kellerabteil mit ca. 5m<sup>2</sup> ist ebenfalls ein Bestandteil dieser Wohnung.

Parkplätze für die Bewohner des Hauses im Innenhof zur Nutzung vorhanden.

Die Wohnung ist im zweiten Stockwerk ohne Lift!

Die Wohnung ist renoviert!

Neue Böden, nagelneue Küche! Neue Eingangstüre (Brand-Sicherheitstür) Prüfprotokoll für die Elektrik liegt auf.

Wände frisch ausgemalt. Neue Isolierfenster mit Rollos.

Das Haus selbst ist ebenfalls sehr gepflegt!

2022 wurde eine thermische Sanierung durchgeführt und die Fernwärme eingeleitet!

Die Wohnung hat einen Durchlaufzähler!(Fernwärme) Es wird nur der tatsächliche Verbrauch der Wohnung verrechnet!

Die Loggia wurde ebenfalls 2022 saniert!

Fenster wurden ebenfalls 2022 neu getauscht (Isolierfenster mit Rollos!)

Mit dem Fahrrad 8 Minuten zur Fachhochschule in Eggenberg!

Für die Sanierung des Hauses ( Fernwärme) thermische Sanierung, neue Fenster mit Rollos, wurde ein Sanierungs-Darlehen aufgenommen! Dieses Darlehen von 176 Euro ist in den BK-Kosten von 417€ enthalten.

Laufzeit des Darlehen 14 Jahre.

Danach reduzieren sich die BK-Kosten.

Hier müssen Sie nur mehr Ihre Koffer packen und einziehen!