

**Erstbezug nach Generalsanierung und Umbau +  
Nebenwohnung optional in Kombination ankaufbar**



Wohn-Schlafrum

**Objektnummer: O2100162472**

**Eine Immobilie von Immobilien Brandstätter GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	30,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	30,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	94.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % exkl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

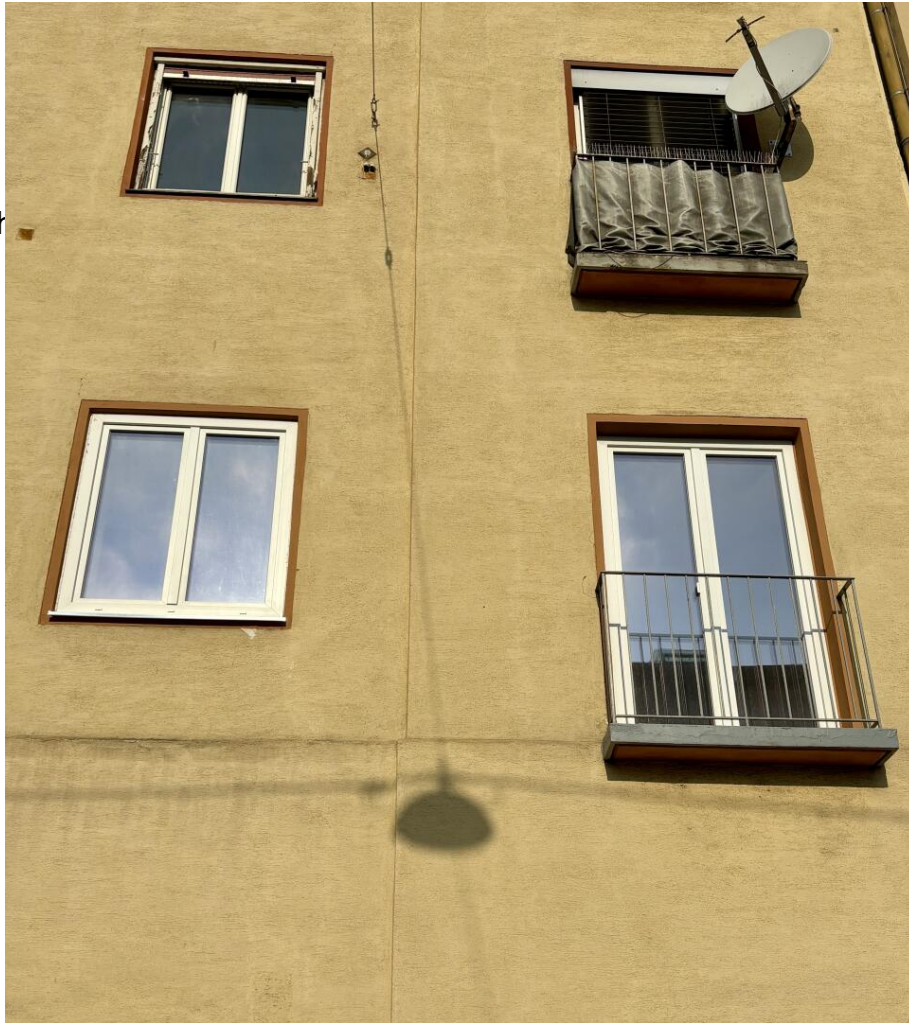


**Michael Brandstätter**

Immobilien Brandstätter GmbH  
Gartengasse 12  
8010 Graz

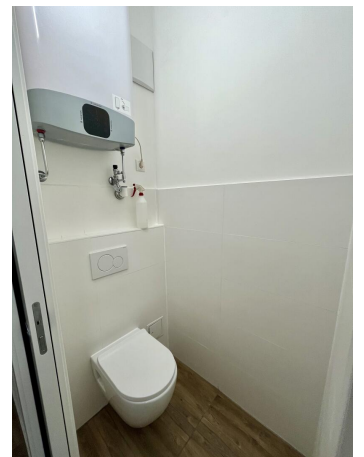
T +43 316 321  
H +43 699 100  
F +43 316 321

Gerne stehe ich  
Verfügung.



zur

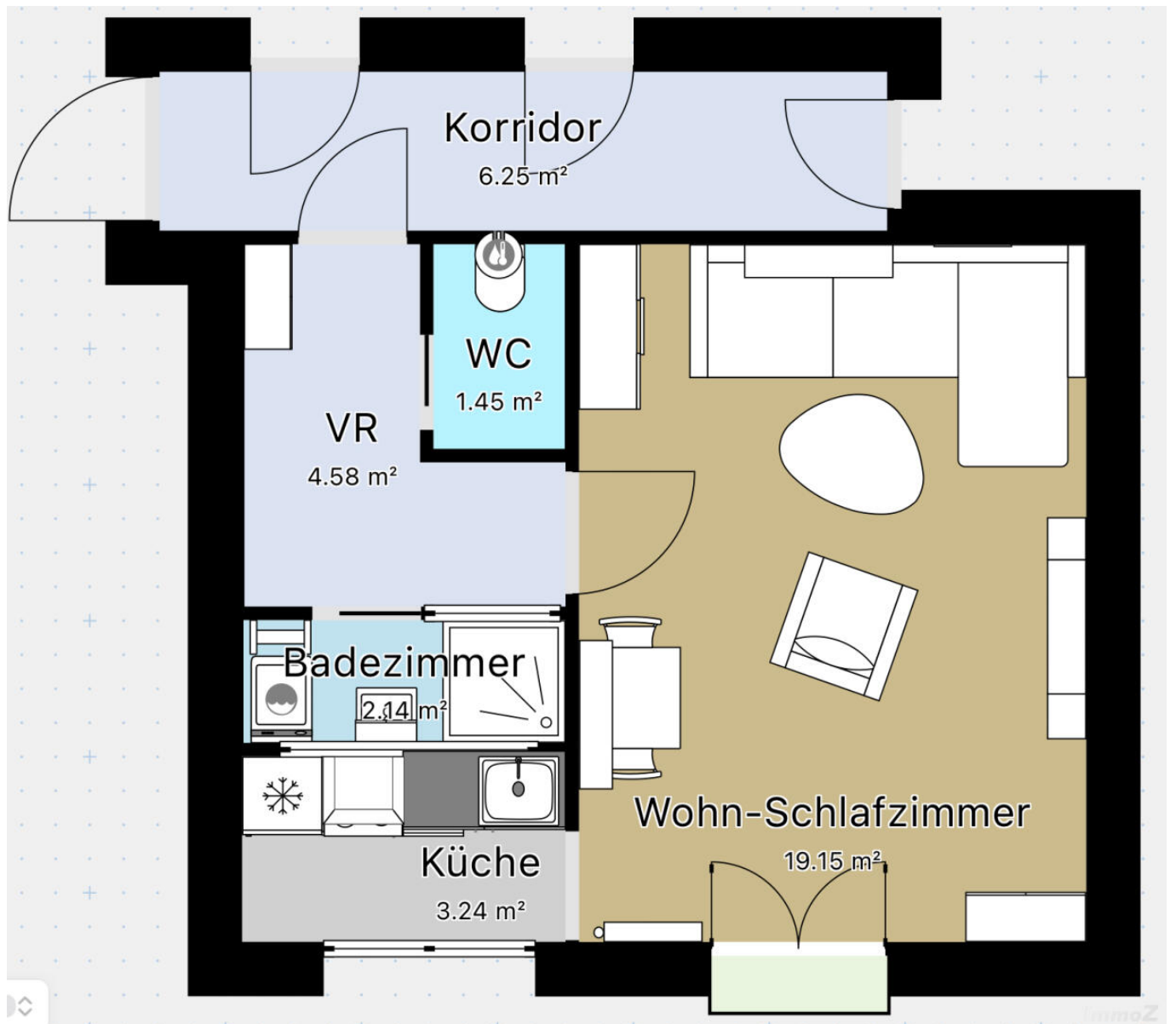












## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist ca. 30,83 m<sup>2</sup> groß - bestandsfrei. Vorraum, WC, Bad mit Dusche und Platz für die Waschmaschine,

Wohn-Schlafrum mit französischen Balkon, offen zur Arbeitsküche mit Fenster.

neue Fenster und Türen, Infrarot Deckenheizung. Küchenplanung vorhanden.

Die Nebenwohnung kann optional um 55.0000 Euro mit angekauft werden.

1 x Wohnfläche ca. 24,42 m<sup>2</sup> (ca. 134 Euro Netto Miete) ist unbefristet vermietet. (der Mieter ist eventuell bereit auszuziehen). Nach Auszug des Mieters könnte man auch eine 3

Zimmerwohnung gestalten, wobei der allgemeine Gang mit ca. 7,46 m<sup>2</sup> mit integriert werden kann und zur alleinigen Nutzung der 2 Einheiten ist. 2 Kellerabteile.