

## Modernisierte Familienwohnung im Erdgeschoss mit zwei Balkonen, Gartenmitnutzung & durchdachtem Grundriss



Esszimmer - Küche

**Objektnummer: 1663\_1781**

**Eine Immobilie von RE/MAX More**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Luthergasse 15
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8570 Voitsberg
Baujahr:	ca. 1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	15,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	169.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

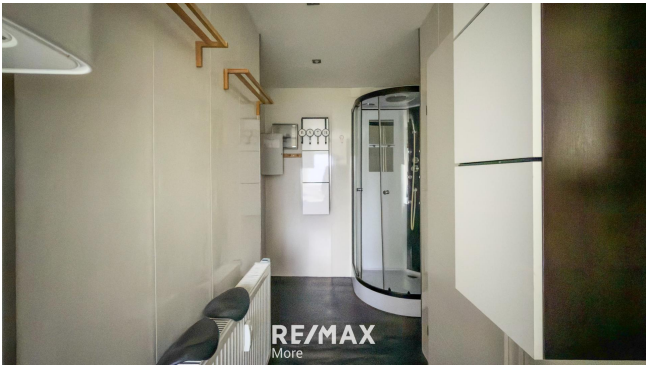
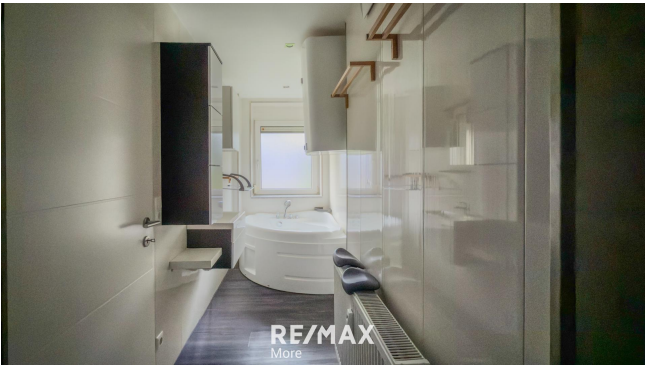
## Ihr Ansprechpartner

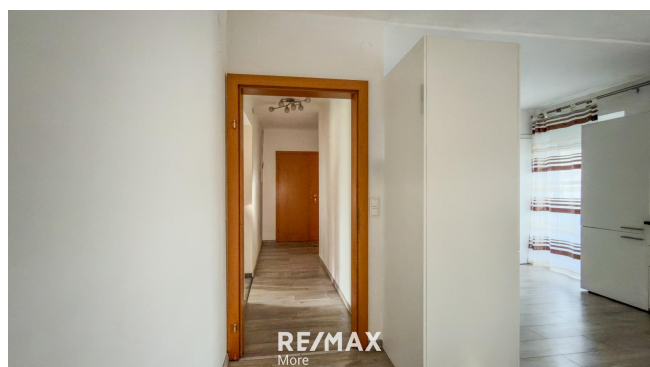
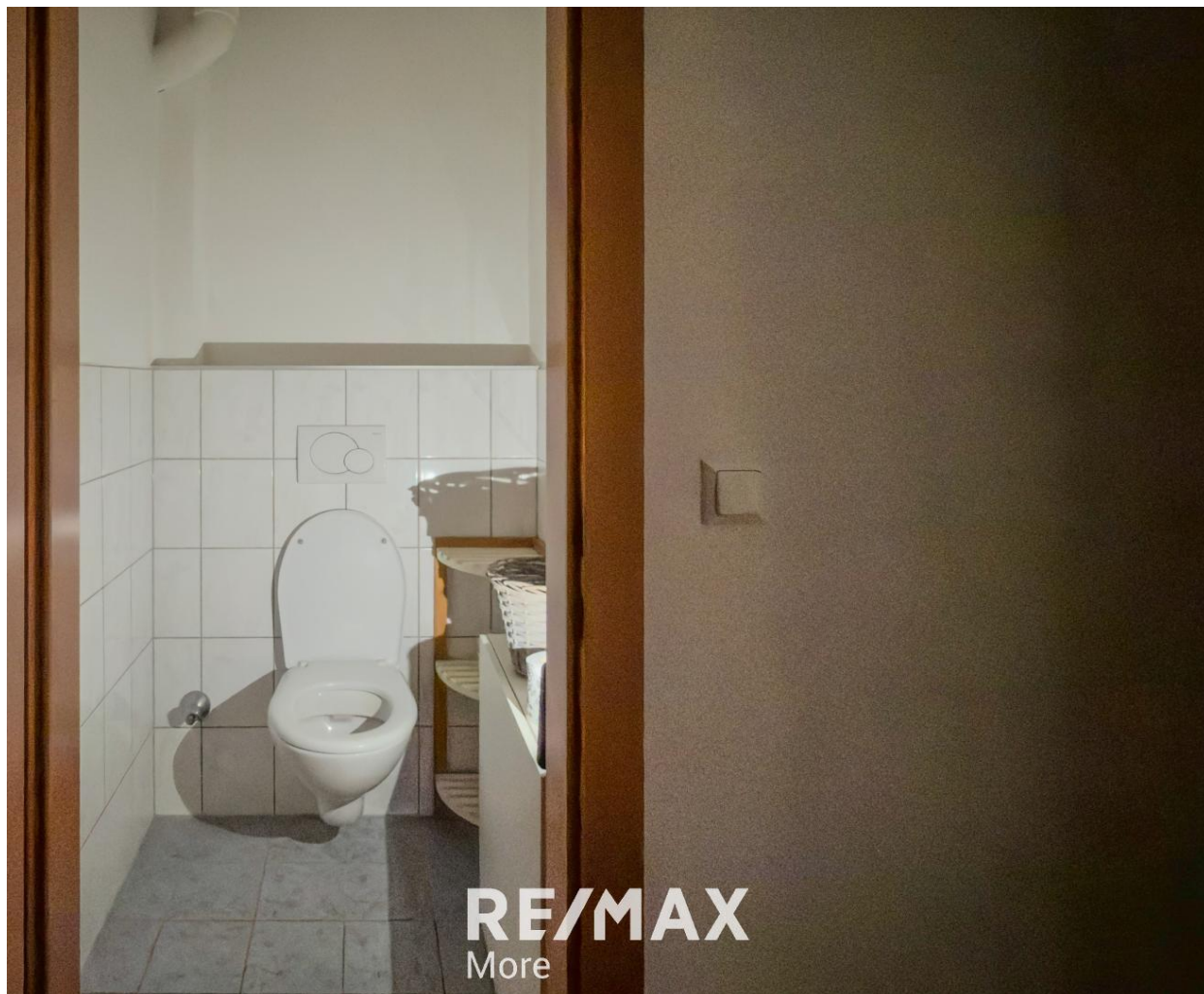




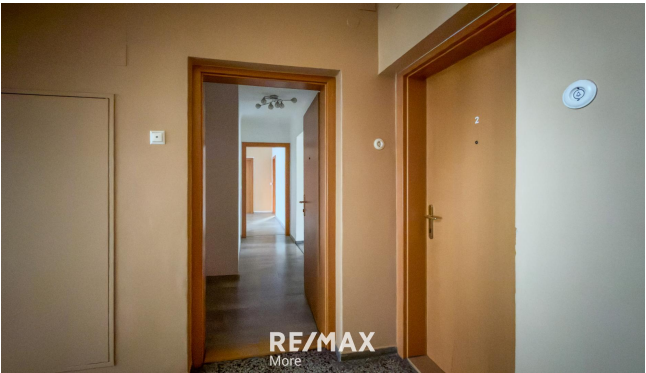












# Objektbeschreibung

Wohnen am Stadtrand – zentral angebunden.

Diese modernisierte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, zwei Balkonen und Gartenmitnutzung. Die ruhige Lage nahe dem Zentrum Voitsberg, dem Bahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen macht sie ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzer.

## Highlights

- Ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2 Balkone mit gesamt ca. 14,23 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer: großzügiger Wohn-Essbereich, 3 Schlafzimmer, Bad & WC getrennt
- Gartenmitnutzung, Südausrichtung, Keller ca. 15,8 m<sup>2</sup>
- Fernwärme-Zentralheizung, Ziegelmassivbau, PKW-Abstellplatz
- Laufend gepflegt: Bad/Böden, teilweise Wasserleitungen, Stromleitungen 2016/2017, Küche 2023

## Raumgefühl & Ausstattung

Vom zentralen Vorraum gelangt man in alle Zimmer. Helle Räume, gepflegter Zustand und zwei sonnige Balkone sorgen für angenehmes Wohnen mit viel Platz.

## Energie & Gebäude

HWB 137,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D) | fGEE 2,2 (D)

Gepflegtes Mehrparteienhaus (BJ ca. 1956), zuletzt modernisiert 2017.

## Kosten & Bezug

Betriebskosten brutto € 809,55 / Monat (inkl. Heizung, Sonstiges, Rücklage, Parkplatzanteil – lt. Aufstellung).

Bezug: nach Absprache.

## Lage

Stadtrandlage in der Luthergasse – ruhig, sonnig und dennoch zentral. Bahnhof, Bus, Einkauf, Schulen und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Graz ist in etwa 30 Minuten per Bahn oder Auto angebunden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 137.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm D

ebedarf:

Faktor Gesamten 2.2

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge D

samtenergieeffizi

enz:



RE/MAX More – Ihr Immobilienbüro in der Weststeiermark

Wir begleiten Sie beim Kauf, Verkauf und der Vermietung von Immobilien.

Als Teil des größten Immobiliennetzwerks RE/MAX verbinden wir internationale Reichweite mit regionaler Marktkennntnis in Voitsberg und Umgebung.

Kontakt:

RE/MAX More | Conrad-von-Hötzendorf-Straße 16, 8570 Voitsberg

Tel.: +43 3142 28 0 20 | [office@remax-more.at](mailto:office@remax-more.at)

Impressum:

Mollismerx GmbH, Tobisegg 42, 8503 St. Josef

FN 655412 t | LG ZRS Graz | UID: ATU82208308

Geschäftsführung: Roberto Deutschmann

Hinweis: Jedes RE/MAX-Büro ist rechtlich und wirtschaftlich eigenständig.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer vorbehalten.

Datenschutz: <https://www.remax.at/datenschutz>