

## Sanierungsbedürftige 4 Zimmer Wohnung mit Potential



ausbildung-couch-dekoration-260046

**Objektnummer: O2100166953**

**Eine Immobilie von Papst Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	52,33 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	52,33 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,35 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	115.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

### Ramadan Salihu

Papst Immobilien GmbH  
Grazer Straße 48  
8101 Gratkorn

H 06763413798

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

## Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, ca. 51,43 m<sup>2</sup>, Kaufpreis 115.000 €. Kompakter, effizienter Grundriss: alle Zimmer zentral begehbar, ideal für Eigennutzer, WG oder Vermietung.

Folgende Punkte sind saniersbedürftig:

- Böden,
- Innentüren
- Bad/WC
- ca. 2006 wurde der Sicherungskasten erneuert.

Kein bestehender Balkon; Nachrüstung im Hausumfeld üblich, Genehmigungen über Behörde und Eigentümergemeinschaft einzuholen. Der Lendplatz ist fußläufig erreichbar, Attraktive Ankaufssumme mit klarer

### Highlights

- 3 Zimmer + separate Küche auf ca. 51,43 m<sup>2</sup>
- Alle Räume separat begehbar, flexible Nutzung
- Sanierungsobjekt mit hohem Hebel: Böden, Türen, Sanitär komplett
- Potenzial: Balkon nachrüstbar (nach Genehmigung)
- Beliebte City-Lage Lend, starke Mietnachfrage

Die Beheizung erfolgte bis dato über die Infrarot-Paneele; die Eigentümergemeinschaft hat den Anschluss an die Fernwärme beschlossen, nach anfälliger Behördenwege wird dies umgesetzt.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das **vollständige Exposé inklusive dem Link zum Videorundgang** zu.

**Kontakt:** Für Anfragen bitte ausschließlich per Mail oder WhatsApp.

**Ramadan Salihu** – [Whatsapp](#)

Besuchen Sie unsere Webseite [www.papst-immo.at](http://www.papst-immo.at) für unser vollständiges Immobilienangebot, da nicht alle Inserate online veröffentlicht werden.