

Graz-Ragnitz/Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick Nähe LKH



Objektnummer: 961/34632

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	86,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	84,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,62
Kaufpreis:	234.000,00 €
Betriebskosten:	398,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410
H +43 664 8184132







Objektbeschreibung

Dieses Mehrparteienhaus wurde im Jahr **1976** erbaut und befindet sich im **Grazer Bezirk Ragnitz am Fuße des Lustbühels und in unmittelbarer Nähe zum LKH.**

Die Wohnhausanlage ist umgeben von einer **großzügigen Grünanlage mit teilweise Baumbestand und dem außergewöhnlichen Blick in einen Weingarten.**

Das **Gebäude** präsentiert sich in einem, dem Alter entsprechend **guten und gepflegten Allgemeinzustand, eine Generalsanierung ist jedoch noch nicht erfolgt.**

Die **sehr gepflegte und sonnendurchflutete Wohnung** hat eine **Nutzfläche** von **97,43m²** (inkl. Loggia 11m², reine Wohnnutzfläche **86,43m²**) und liegt im **4. Liftstock.**

Die **gesamte Wohnung inkl. der Loggia** wurde erst **kürzlich frisch ausgemalt**, trotz des gepflegten Zustandes sind **diverse kleinere Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen erforderlich bzw. empfehlenswert.**

Eine gröbere Sanierung ist aber nicht erforderlich, die **Wohnung ist unmöbliert**

Der **wunderschöne Grünanlagenbereich** steht den Bewohnern **zur allgemeinen Benützung zur Verfügung.**

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch einige **weitere Vorteile:**

- **ideal für Anleger!**
- **optimales Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar**
- **11m² südostseitige Loggia, von 2 Zimmern zu begehen**
- **geräumiges Bad mit Wanne, WC separat**
- **ausreichend Parkplätze vor dem Haus**
- **Kellerabteil Nr. 20, 1. Türe links**

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Apotheke, etc.)

befinden sich **in nächster Nähe, eine perfekte GVB-Anbindung** ist gegeben.

Die **Beheizung** erfolgt mit **Elektroöfen** (kein Fernwärme- od. Gasanschluss im Haus).

Stand **Reparatur-Rücklage** per 31.12.22: € **99.123,40**(Waschküche zusätzl. € 4.417,67)

In den Betriebskosten ist die Rückzahlung eines **Sanierungsdarlehens** enthalten (für Stiegenhaus, Fenster u. Lift), **Stand per 30.04.24 insg. € 11.124,24, Restlaufzeit bis 31.10.31.**

Ein **Telefon- u. Kabelanschluss ist vorhanden (Magenta im Haus).**

Dem **sofortigen Bezug** der Wohnung **steht nichts im Wege.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap