# Vermietete Eigentumswohnung mit optimaler Raumaufteilung in ruhiger Wohnlage

Mietwohnung Graz 14

**Objektnummer: O2100163105**

**Eine Immobilie von Reichert Immoblien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Kalvarienbergstraße 51 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Baujahr:** | 1968 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 92,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 92,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,98 |
| **Kaufpreis:** | 205.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 266,80 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH
Quergasse 5/EG
8020 Graz

REICHERT IMMOBILIEN

immoZ

WC

# Objektbeschreibung

Diese geräumige Eigentumswohnung im 4. Stock mit Aufzug bietet auf **92 m² Wohnfläche** viel Platz und Komfort.

Die **4 getrennt begehbaren Zimmer** und die ruhige Lage in der Nähe des Mur-Radwegs machen sie zu einem idealen Zuhause für alle, die eine Mischung aus Stadtleben und Natur schätzen.

**Innenausstattung:** Die Wohnung präsentiert sich in einem **gepflegten Zustand**. Die Böden sind mit **Parkett** und **Feinsteinzeugfliesen** ausgestattet. Moderne **Kunststofffenster mit Außenjalousien** sorgen für optimale Lichtregulierung und eine gute Isolierung.

**Ausrichtung und Lage:** Durch die Ausrichtung nach **Norden und Süden** ist die Wohnung hell und lichtdurchflutet. Die zentrale und dennoch ruhige Lage bietet eine **erstklassige Verkehrsanbindung** und macht es leicht, die Vorzüge von Graz zu genießen. Die Nähe zum Mur-Radweg lädt zu sportlichen Aktivitäten und entspannenden Spaziergängen ein.

**Küche und Balkon:** Die voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen: **Ceranfeld, Dunstabzug** und **Geschirrspüler** gehören zur modernen Ausstattung. Vom eigenen **Balkon** aus genießen Sie den Blick auf den parkähnlichen Innenhof.

**Raumaufteilung:**
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- 4 Schlafzimmer
- Voll ausgestattete Küche mit Balkon

**Zusätzlicher Stauraum:** Ein **Kellerabteil (2 m²)** bietet zusätzlichen Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

**Parkmöglichkeiten:** Vor dem Haus befinden sich ausreichend **Parkflächen in der grünen Zone**, sodass Sie Ihr Fahrzeug bequem abstellen können.

**Energie und Kosten:** Die **Heizkosten** werden je nach Verbrauch separat abgerechnet und lagen bisher bei ca. **€ 75,- inkl. 20% MwSt.**.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit!** Sichern Sie sich diese großzügige Eigentumswohnung und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!

**Objektinformationen:**
- Zimmer: 4
- Balkone: 1
- Gesamt Wohnnutzfläche: 92 m²
- Kellerraum: 2 m²

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Raum und eine hervorragende Ausstattung, sondern auch die Möglichkeit, in einer begehrten Lage von Graz Ihr neues Zuhause zu finden.

**Sanierungsdarlehen**
Das Sanierungsdarlehen von monatlich € 47,89 (inkl. Darlehen- Zuschuss) mit Restlaufzeit bis 30.11.2027 muss mit übernommen werden.

**Wichtiger Hinweis!**
Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird bewohnt. Es wird ausdrücklich ersucht, von unangemeldeten Besuchen Abstand zu nehmen!

**Weitere Informationen**
Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.