

Exposé

Wohnung in Graz

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz-Gries



Objekt-Nr. OM-404573

Wohnung

Verkauf: **170.000 €**

Ansprechpartner:
Kevin Gösweiner

Lazarettgasse 34
8020 Graz
Steiermark
Österreich

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	245 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines 2021 sanierten Wohnhauses befindet sich im beliebten Grazer

Bezirk Gries und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer sehr guten Infrastruktur

Ausstattung

Die ca. 75 m² große Wohnung bietet ausreichend Platz, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen:

- helle Küche
- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- sonniger Balkon

Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2021 umfassend saniert (Fassade, Balkone, Fenster) und befindet sich in sehr gutem Zustand.

2 neue Lifte im Gebäude sorgen für bequeme Erreichbarkeit.

Der Innenhof ist mittels neuer Schrankenanlage gesichert und die Parkplätze können genutzt werden.

Die Wohnung ist entrümpelt.

Die Küche und der Einbauschrank im Schlafzimmer 1 können umsonst übernommen werden.

Kosten monatlich:

- Betriebskosten : 245€ inkl. Ust.
- Reparaturrücklagen + Sanierungsdarlehen: 296,78€
- Heizkosten: 69€ inkl. Ust.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Die Wohnung punktet mit einer hervorragenden öffentlichen Anbindung. Straßenbahn- und Buslinien sind schnell

erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte, sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in

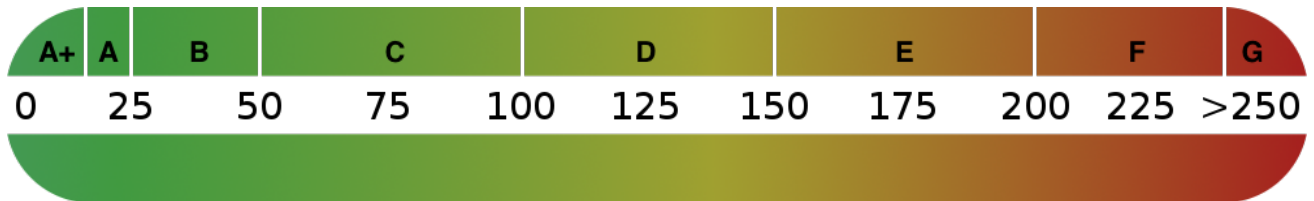
fußläufiger Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,12 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



WC



Bad

Exposé - Galerie



Vorraum



Balkon

Exposé - Galerie

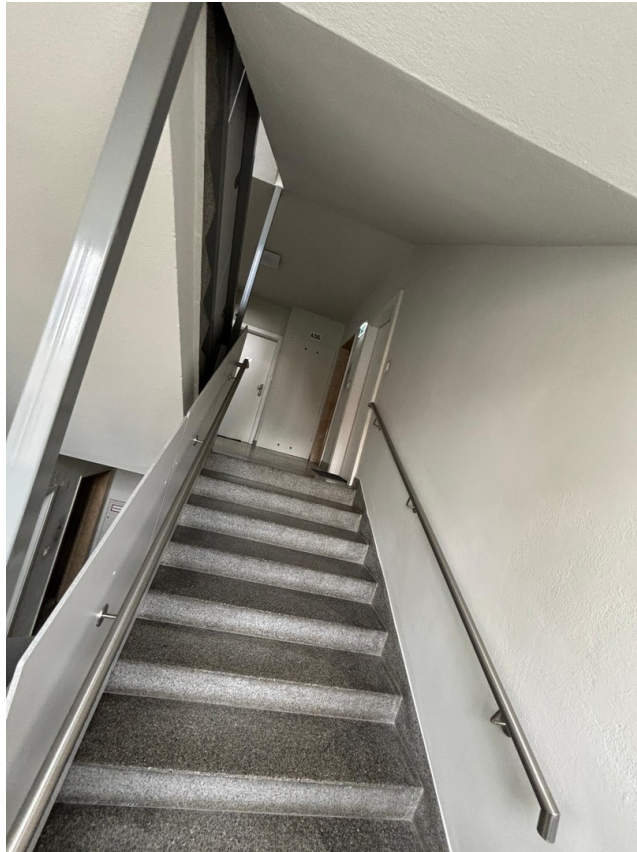


Balkon

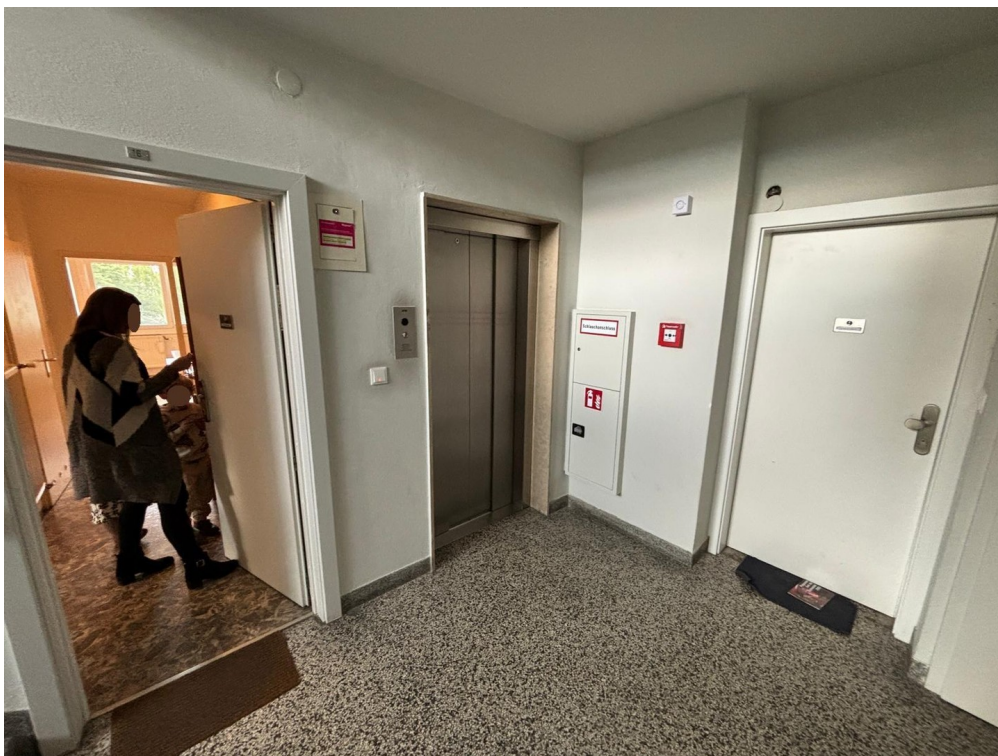


Balkon

Exposé - Galerie



Stiegenhaus



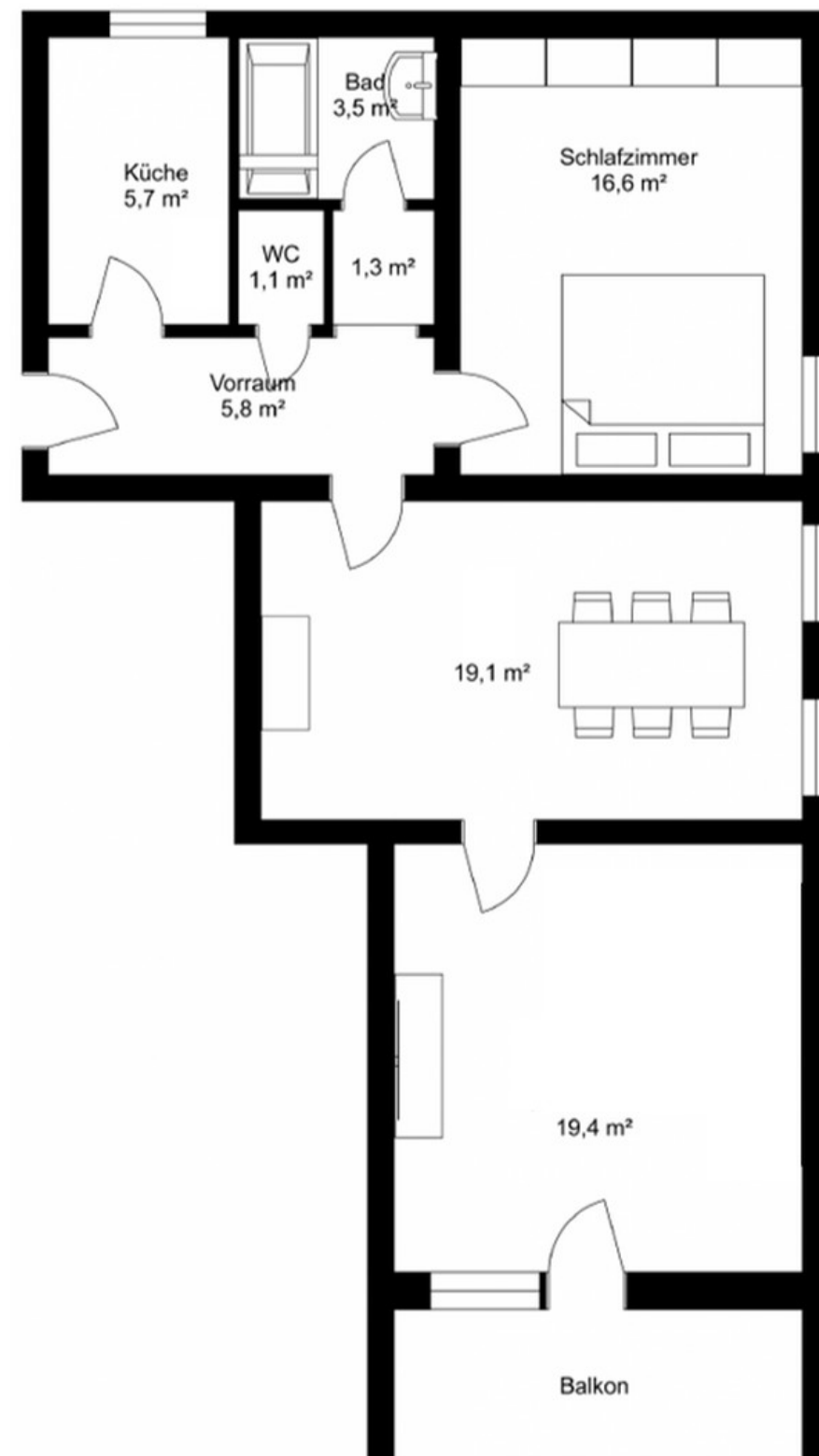
Stiegenhaus

Exposé - Galerie



Innenhof

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. BK-Vorschreibung

Eigentümergebreibung gültig ab 01.01.2026 (Einheit: Lazarettgasse 34/16)

Diese Vorechreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. am Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.01.2026**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten	10 %	€ 188,00
Darlehen Sanierung	0 %	€ 283,59
Heizkosten	20 %	€ 57,72
Liftbetriebskosten	10 %	€ 35,49
Reparaturrücklage	0 %	€ 13,19
Gesamt netto		€ 577,99
+ 10% USt		€ 22,35
+ 20% USt		€ 11,54
Ihre monatliche Vorechreibung		€ 611,88