



RE/MAX Leibnitz

Marburger Straße 42
8430 Leibnitz
T +43/03452-82243
www.remax-leibnitz.at

Dominik Feldgrill
Immobilientreuhänder
Immo Zelzer GmbH

M +436641584384
E dominik.feldgrill@remax-leibnitz.at

Wohnen mit Ausblick – Charmante 4-Zimmer-Wohnung in Graz Straßgang

1605/5180Hafnerstraße 42/5/Top 26 , 8055 Graz
Nähe: Shopping City Seiersberg, Brauerei Puntigam

Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 71 m ²
Kellerfläche:	2,5 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1 = 5 m ²
Abstellpl.:	1
Zustand:	befriedigend
Eigentumsform:	Wohnungseigentum begründet
Möblierungsart:	teilweise möbliert
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Widmung:	GG 0,5-2,5
Zustand des Hauses:	gut
Baujahr:	ca. 1979
Heizungsart:	Elektroheizung
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Kabelfernsehen:	möglich
Satellitenfernsehen:	möglich
Wasser:	vorhanden
Telefon:	möglich
Internet:	möglich
HWB:	109,51
fGEE:	1,66
Sonnige Lage:	Ja

Kosten:

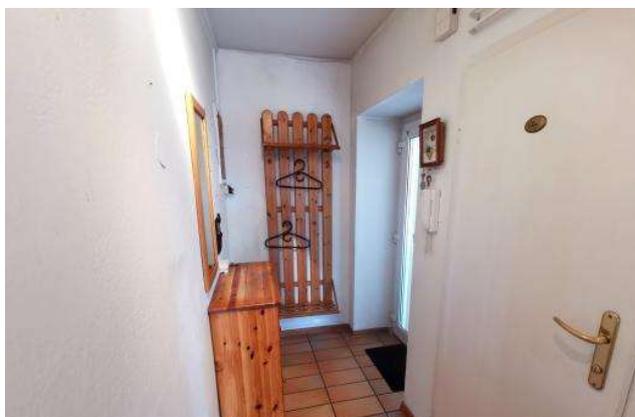
Kaufpreis:	€ 189.000,00
Betriebskosten	
inkl. 10 % USt:	€ 191,41
Sonstige Betriebskosten	
inkl. 10 % USt:	€ 87,85
Reparaturfonds:	€ 79,55
Käuferprovision(3 %)	
inkl. 20 % USt:	€ 6.804,00



Allgemeine Beschreibung: Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen! Im Grazer Bezirk Straßgang befindet sich die beschriebene 4-Zimmer-Wohnung im 5. Stock eines Mehrparteienhauses ca. aus den 1980er Jahren. Mit ca. 71 m² Wohnfläche, einer guten Raumaufteilung und einem herrlichen Ausblick vereint sie praktisches Wohnen mit dem gewissen Etwas. Räume, die Geschichten erzählen könnten! Die Wohnung ist in einen Eingangsbereich, ein getrenntes Badezimmer und WC, die Küche, das Esszimmer, ein Wohnzimmer mit Balkon, ein Gästezimmer und schlussendlich das Schlafzimmer mit französischem Balkon gegliedert. Trotz der kompakten Quadratur ergeben sich daraus gute Möglichkeiten ein Eigenheim nach Wunsch und Geschmack zu errichten. Atemberaubender Ausblick – jeden Tag ein bisschen Urlaub! Ein echtes Highlight ist der Balkon mit Westausrichtung. Der Blick reicht über die Schrebergärten des Hafnerriegels bis hin zum Florianiberg – und bei klarer Sicht sogar bis zur Koralpe. Hier lassen sich Sonnenuntergänge besonders stimmungsvoll genießen. Komfortabel und funktional! Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein KFZ-Abstellplatz – beides wertvolle Pluspunkte im städtischen Alltag. Der Lift bringt Sie bequem in den 5. Stock. Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung. Die laufende Sanierung der Balkone und Frontflure verleiht dem Haus zusätzlich erneuten Glanz und Wertbeständigkeit. Raum für Ihre Ideen! Zwar stammt das Gebäude ca. aus den 1980er Jahren, doch die Wohnung präsentiert sich in einem recht vorzeigbaren Zustand. Sie bietet die perfekte Basis für eigene Gestaltungsideen – ob zeitlos modern oder gemütlich traditionell, hier ist vieles möglich. Natürlich sind altersbedingt Verbesserungen am Interieur und gewisser Installationen gegebenenfalls eine Überlegung wert, jedoch wurde die Wohnung stetig bewohnt und ist demnach laut Eigentümer auch für ein alltägliches Leben funktional. Zentrale Lage mit guter Anbindung! Die Lage der bezeichneten Wohnung bietet eine äußerst gute öffentliche Verkehrsanbindung sowie eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, gleich ob mit dem Auto, Fahrrad oder zu Fuß. Gleichzeitig bietet die Umgebung mit ihren grünen Naherholungsflächen, Spielplätzen und Gegebenheiten viel Lebensqualität. Fazit! Diese Wohnung vereint eine durchdachte Aufteilung mit einem herrlichen Ausblick, solider Bausubstanz und vielen eigenen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder Individualisten mit einem Gespür für Potenzial.



Aussicht Balkon West Titelfeld



Vorraum



Wohnzimmer (1)



Wohnzimmer (2)



Wohnzimmer (3)



Balkon



Schlafzimmer (1)



Schlafzimmer (2)



Küche (1)



Küche (2)



Küche (3)



Aussicht Küche Osten



Esszimmer (1)



Esszimmer (2)



Gästezimmer (1)



Gästezimmer (2)



Badezimmer (1)



Badezimmer (2)



WC



Gang



KFZ Abstellplatz



Kellerabteil



Balkon Sanierung



laufende Sanierung



Parkett



Sicherungskasten



Elektroheiztherme



Thermostat



Mehrparteienhaus Hafnerstraße



Grundrissplan ETW Hafnerstraße 42 8055