

**+++ ABSOLUT ZENTRAL +++ Barrierefreie 2-3
Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe
Annenstrasse/Rosseggerhaus**



Objektnummer: 2427

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2009
Wohnfläche:	85,88 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	212,13 €
USt.:	21,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GF Heidi Stelzer

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 664 73042103

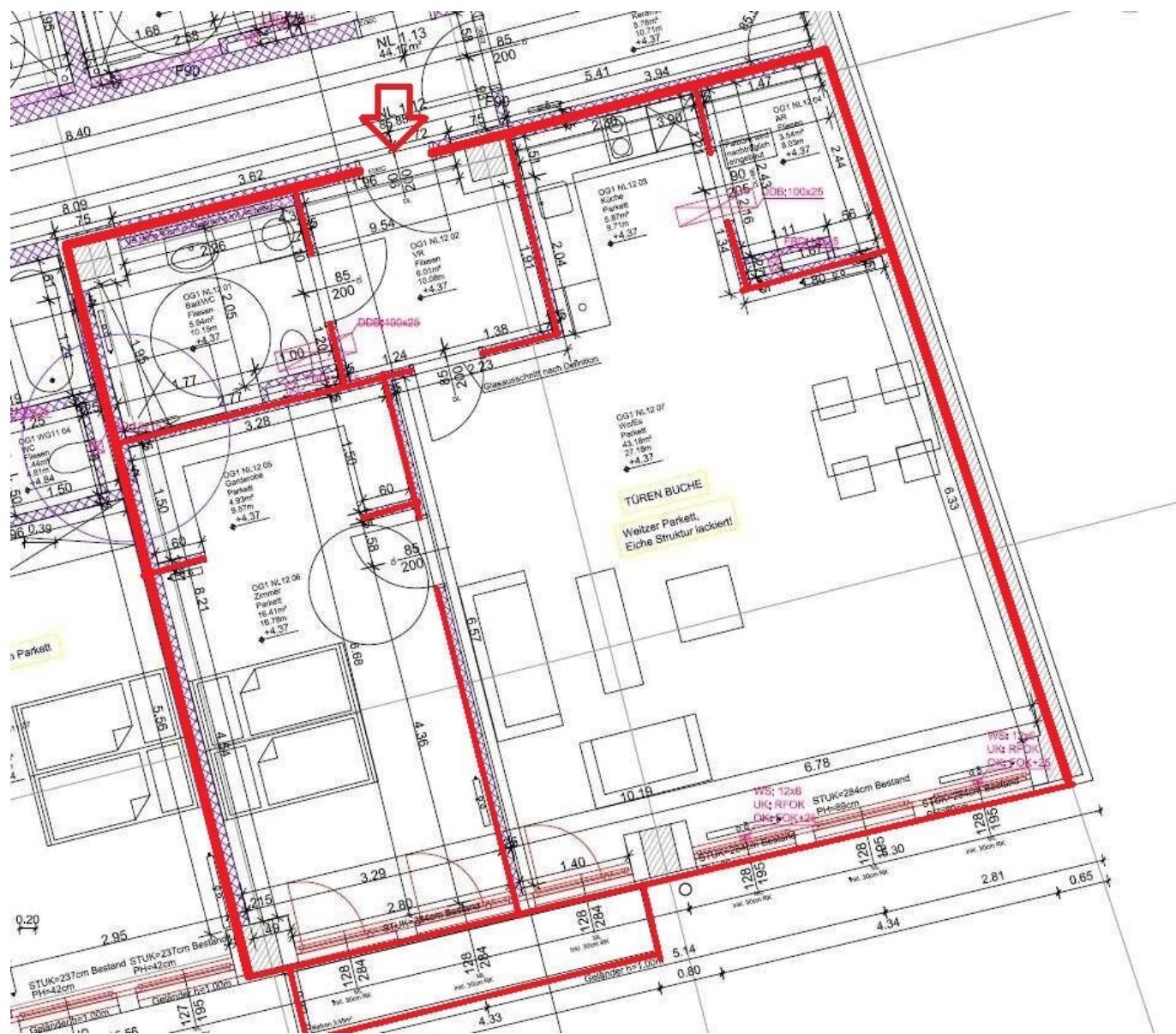












Objektbeschreibung

Diese moderne und sehr geräumige Wohnung in der Nähe der **Annenstraße** ist DIE ideale Gelegenheit, um den **Traum eines Eigenheimes** zu verwirklichen. Oder auch als Anlage, aufgrund der perfekten Infrastruktur, sehr gut geeignet.

Insbesondere die **Lage** punktet mit ihrer sehr guten Anbindung an die **öffentlichen Verkehrsmittel** sowie die fußläufige **Nähe zum Zentrum**.

Mit 85,88m² bietet die große Wohnung folgende **Raumaufteilung**:

- Vorraum
- Bad inkl. WC
- Wohnküche inkl. Essbereich
- Abstellraum
- Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank
- Balkon

Insbesondere die vielen Fensterflächen tragen zur sehr **lichtdurchfluteten Atmosphäre** bei und gewähren eine angenehme **Wohnqualität**. Die Wohnung ist im **1. OG** des Hauses gelegen und kann mit dem **Lift** erreicht werden. Besonders erwähnenswert ist, dass die gesamte Wohnung **barrierefrei** ausgeführt wurde. Im Untergeschoß befindet sich das zugehörige Kellerabteil.

Derzeit ist die Wohnung als 2-Zimmer Wohnung ausgeführt, aber mit geringem Aufwand kann durch Teilung ein **drittes Zimmer** errichtet werden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da die Wohnung in Gehdistanz zu Bus, Straßenbahn und Bahnhof liegt. In der Nähe gibt es zudem die gesamte Infrastruktur wie Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum.

Sie möchten die Wohnung als **Vermögensanlage**? Alles möglich, denn dzt. ist sie noch vermietet und bietet eine **Rendite von rd. 3,4%**.

Wer eine zentral gelegene Wohnung sucht, in der man sich sofort wohl fühlt, ist hier genau richtig - Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim oder der Immobilienanlage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap