PREISREDUKTION bis 31.12.2026!!! ZENTRAL
Barrierefreie 2-3 Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 2427

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2009
Wohnfläche:	85,88 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	212,13 €
USt.:	21,21 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 660 1030857













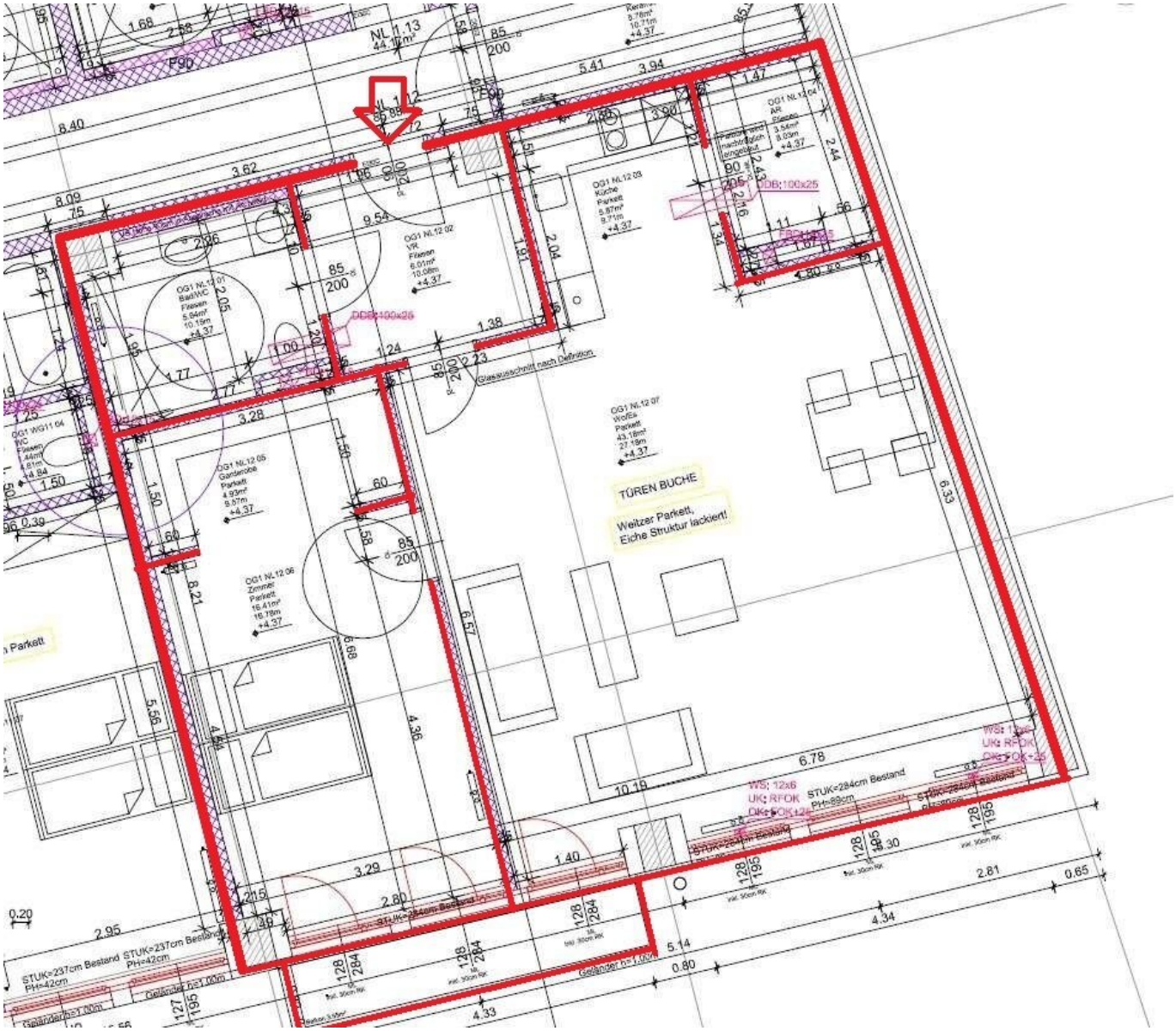





ARLAND


ARLAND




TÜREN BUCHE
Weitzer Parkett,
Eiche Struktur lackiert!
Geländer h=1.00m
STUK=237cm Bestand
PH=42cm
STUK=284cm Bestand
PH=89cm
WS: 12x6
UK: RFOK
OK: OK+12
DDB:100x25
DDB:100x26
Grasausschnitt nach Definition

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

- großzügige Wohnküche inkl. Essbereich (Teilung in 2 Räume möglich)

- 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.

Die Wohnung ist sofort verfügbar!

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!

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und überzeugen Sie sich im Zuge einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser großzügigen Wohnung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Dieses Exposé kann Bilder enthalten, die digital oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet bzw. visualisiert wurden. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

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 <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap