

## 2-Zimmer-Wohnung im Grazer Stadtzentrum, 8010 Graz!



**Objektnummer: 961/34670**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	59,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	162,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,03
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,20 €
<b>Heizkosten:</b>	92,49 €
<b>USt.:</b>	31,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Christoph Friedmann**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

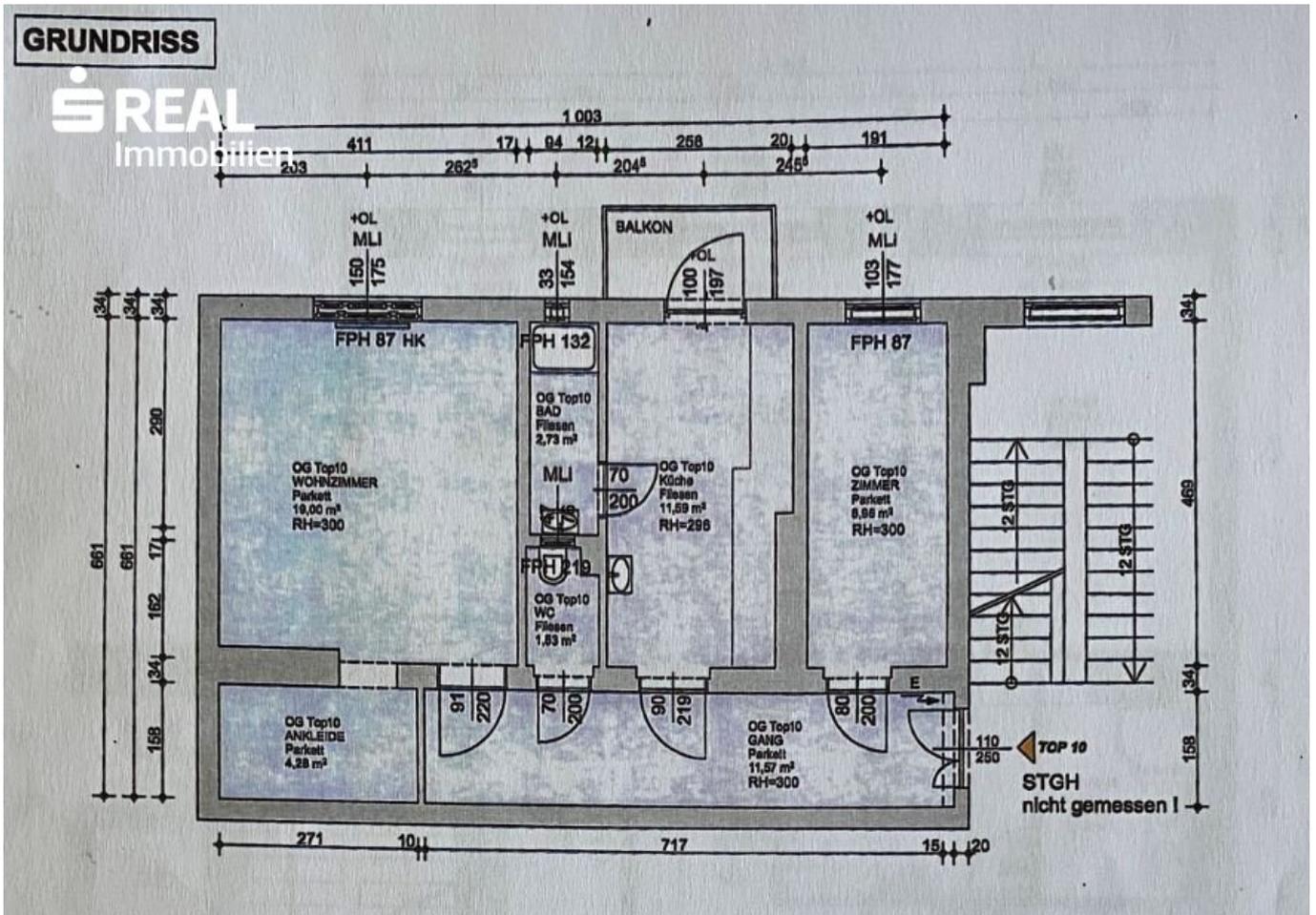
T +43 (0)5 0100 - 26416  
H +43 664 8182769

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **59,66 m<sup>2</sup>** große **2-Zimmer-Wohnung** im **4.Obergeschoss (ohne Lift)** eines **1930** erbauten Jugendstilhauses.

### Aufteilung:

Vorraum, kleines Zimmer, Küche mit Balkonausgang, frisch saniertes Badezimmer - von der Küche zu begehen, Schlafzimmer.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Ihr ist ein Kellerabteil zugeordnet.

### Ausstattung:

Die Böden sind aus Vinyl. Die Fenster wurden 2023 neu gestrichen. Die Wohnung ist frisch ausgemalt.

Gerne können Sie sich auch einen virtuellen Eindruck der Wohnung über unseren 360-Grad-Rundgang machen!

*Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!*

*Gerne beraten wir Sie auch hinsichtlich Finanzierungen!*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.