

Vollrenovierte 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Straßgang: 82 m² & wunderschöner Ausblick auf den Florianiberg!



Objektnummer: 264363

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	1995
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	82,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	80,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.046,18 €
Betriebskosten:	119,19 €
Heizkosten:	125,28 €
Sonstige Kosten:	103,99 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 1 Garagenabstellplatz um € 19.000,--

Provisionsangabe:

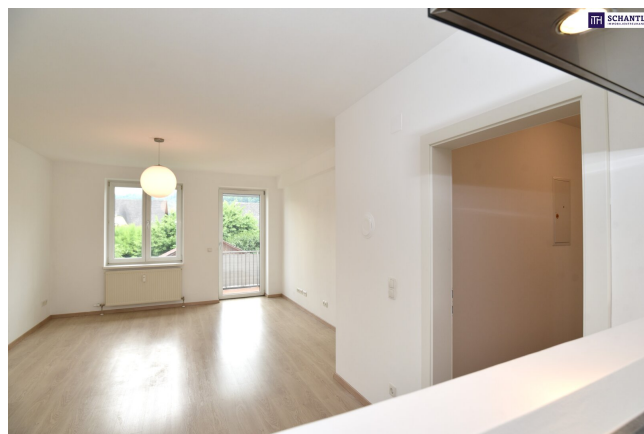
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätsiegel

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

FOLGEN SIE UNS AUF

[f](#)
[i](#)
[t](#)

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

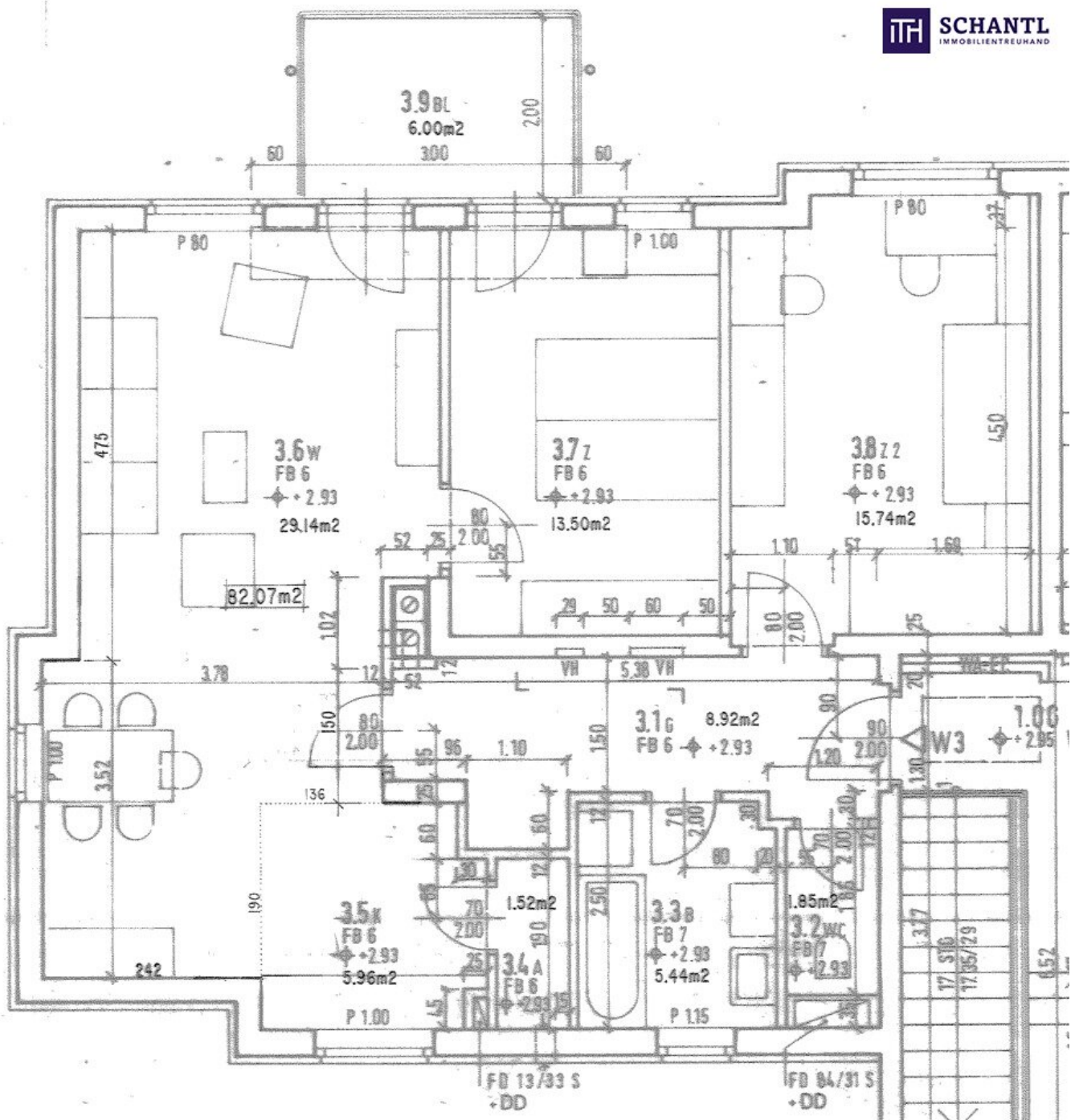
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at









Objektbeschreibung

Vollrenovierte 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Straßgang: 82 m² & wunderschöner Ausblick auf den Florianiberg!

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in bester Lage! Diese bezaubernde Immobilie befindet sich im Herzen von Graz-Straßgang, in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend. Diese Adresse bietet Ihnen eine idyllische Umgebung mit viel Grün und natürlicher Schönheit. Genießen Sie den Ausblick auf malerische Landschaften und den charmanten Florianiberg direkt von Ihrem neuen Zuhause aus.

Hier geht's zum [360°-Rundgang](#)

Diese ca. 82 m² große 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum, sondern auch eine beeindruckende Aussicht auf den bezaubernden Florianiberg. Das Beste daran? Sie erreichen den Bahnhof Straßgang der GKB in nur 2 Minuten bequem zu Fuß!

Die Wohnung wurde komplett saniert und erstrahlt in neuem Glanz. Die neuen Böden verleihen den Räumen ein modernes Ambiente und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Der offene **Wohn-Ess-Koch-Bereich mit insgesamt 35,10 m²** ist ein wahres Highlight! Hier kann man es sich gut gehen lassen und gemeinsam Zeit verbringen. Die **topmoderne Küche (5,96 m²)** ist ein wahrer Traum für jeden Hobbykoch. Ausgestattet mit Geschirrspüler, Dunstabzug, Backrohr, Ceranfeld und Kühlschrank lässt sie keine Wünsche offen. Direkt an die Küche angeschlossen befindet sich ein **Abstellraum (1,52 m²)**, um die notwendigen Utensilien für den täglichen Bedarf optimal verstauen zu können. Die halbhohe Mauer zum **Wohn-Essbereich (29,14 m²)** trennt die Küche geschickt und bietet dennoch eine offene und kommunikative Atmosphäre.

Das großzügige **Badezimmer (5,44 m²)** verwöhnt Sie mit einer komfortablen **Eckbadewanne** inklusive Handbrause und einem praktischen Waschmaschinenanschluss für höchsten Komfort.

Zwei gemütliche Schlafzimmer (13,5 m² und 15,74 m²) laden zum Entspannen und

Träumen ein. Beide Räume sind hell und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der **Balkon mit 6 m²** ist der perfekte Ort, um die frische Luft zu genießen und den Blick auf den malerischen Florianiberg zu bewundern. Er ist sowohl vom Wohn-Ess-Koch-Bereich als auch vom angrenzenden Zimmer aus zugänglich.

Ein geräumiger Vorraum sorgt für Ordnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ihre Vorteile: Ein Kellerabteil und ein praktischer Garagenplatz für Ihr Auto.

Flächenaufstellung:

Vorraum	8,92	m ²
WC	1,85	m ²
Badezimmer	5,44	m ²
Wohnen/Kochen/Essen	35,10	m ²
Abstellraum	1,52	m ²
Zimmer 1	13,50	m ²
Zimmer 2	15,74	m ²
Wohnfläche	82,07	m²
Balkon	6,00	m ²

Diese Wohnung bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus Komfort, super Lage und perfekter Infrastruktur. Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit, Ihren Wohntraum wahr werden zu lassen! Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie verzaubern!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei Finanzierungswünschen Ihrer neuen Immobilie!

www.schantl-ith.at

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über

das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap