

**Erstbezug, TOP Sanierte Wohnung in ruhiger Lage nahe  
Kalvarienberg**



**Objektnummer: 2764**

**Eine Immobilie von Immo Vice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,04.Bez.:Lend
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,32 €
<b>Heizkosten:</b>	45,73 €
<b>USt.:</b>	25,35 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten inkl. Rücklagen und Heizung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

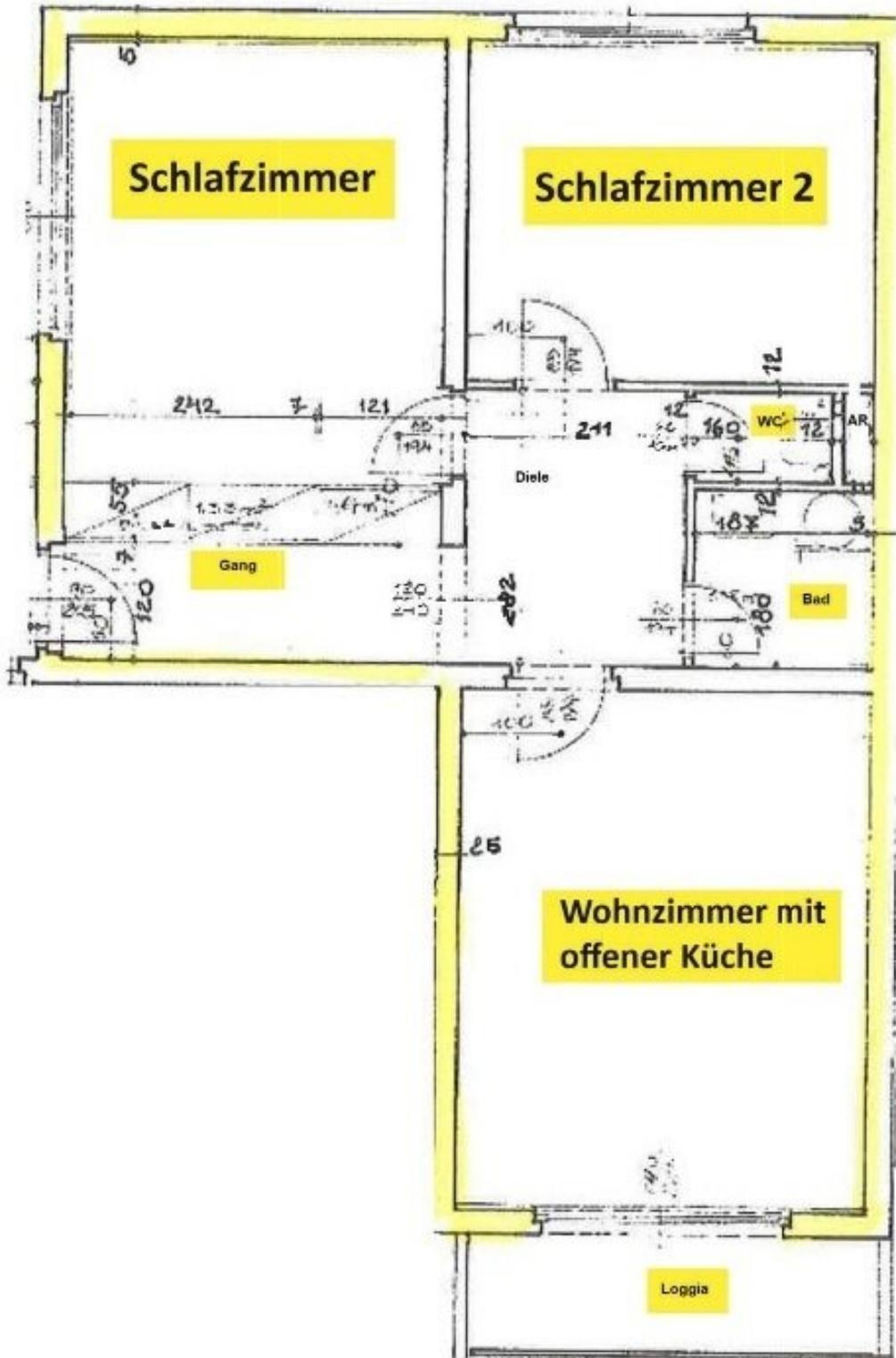
## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

Finanzierung direkt bei uns möglich, fragen Sie einfach nach!

Extrem Lichtdurchflutete Wohnung mit überdurchschnittlich großen Fenstern im 3. Stock mit Lift. Durch die großen Fenster und der unverbauten Umgebung bietet die Wohnung aus jedem Zimmer eine herrliche Aussicht und viel Licht.

**Betriebskosten: 297€ inkl. Rücklagen, Steuern und Heizung!!**

Die Wohnung befindet sich in der Schleifbachgasse, grundsätzlich sehr zentral im Bezirk Lend gelegen - dennoch befindet sich die Wohnung am Anfang einer Sackgasse die ins Naherholungsgebiet am Kalvarienberg mit Zugang zur herrlichen Murpromenade führt. Das ist eine ganz spezielle und besondere Lage in Graz - sehr zentral und dennoch idyllisch im Grünen gelegen!

Ganz frisch sanierte Wohnung mit herrlich großen Fenstern.

Eckdaten:

- Parkplatz
- Balkon
- helles Wohnzimmer mit offener Küche und Balkon
- getrennte Schlafzimmer
- ruhig
- Lift
- Fernwärme

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser aktuelles Immobilienangebot finden Sie unter <https://www.immovice.at/home.html>.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Mit Versenden einer Anfrage an die Immo Vice GmbH, bestätigen Sie nach dem FAGG (Fern-und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und dem VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ein vorzeitiges Tätigwerden durch den Immobilienmakler. Die Anfrage ist kostenlos, sowie auch eine Besichtigung. Eine Provisionszahlung an die Immo Vice GmbH wird nur dann fällig, wenn es zu einem verbindlichen Geschäftsabschluss kommt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap