# !!!NEUER PREIS!!! Ihre grüne Oase mitten in der Stadt – Traumwohnung am Augarten zu verkaufen!



Objektnummer: 5940/5003

Eine Immobilie von PD Immo

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 8010 Graz 1904

Voll\_saniert Altbau

107,45 m<sup>2</sup>

4 2 2

1

D 127,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

470.000,00 €

373,41 € 217,05 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Peter Dusleag**

PD Immobilien Neue Bienengasse 5 8020 Graz









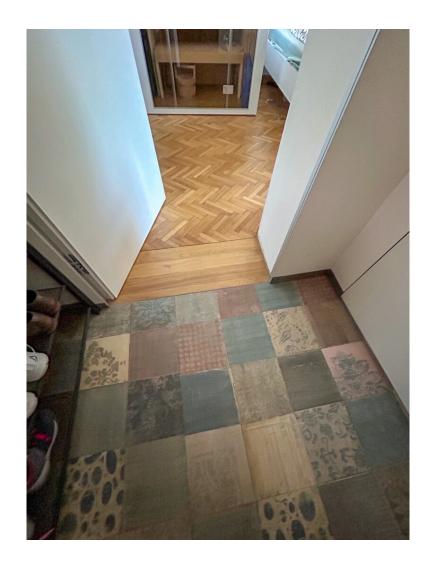












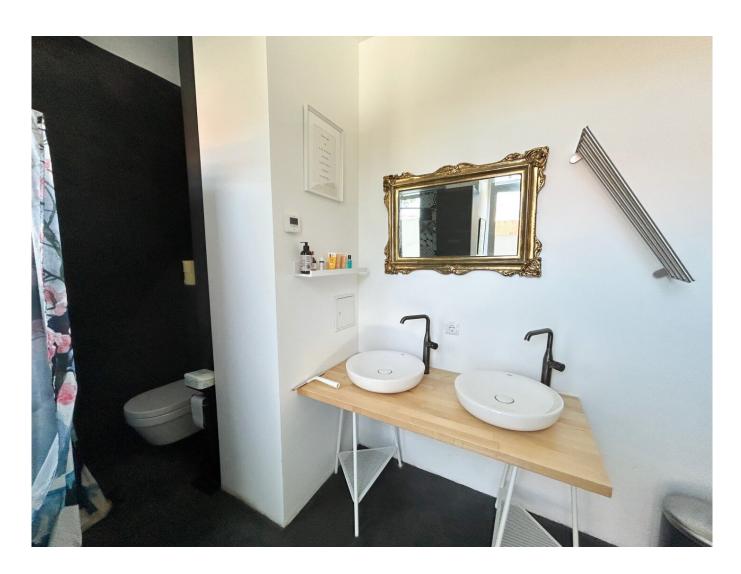


















































# PD IMMOBILIEN

Beraten mieten kaufen wohnen

# **Peter Dusleag**

allg. beeid. u. gerichtlich zert. Sachverständiger Termin nach Vereinbarung:

0676 42 15 752 office@pd-immo.at

# www.pd-immo.at

### **Objektbeschreibung**

#### Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt:

5 Zimmer-Wohnung (Wohnküche + 4 Schlafzimmer) mit 107,45 m² Wohnfläche

Direkt am idyllischen Augarten gelegen, bietet diese großzügige Wohnung nicht nur Natur pur vor der Haustür, sondern auch die perfekte Infrastruktur für Ihr urbanes Leben.

Highlights auf einen Blick:

- Top-Lage: Nur 2 Minuten zur Straßenbahn, großer Supermarkt gleich ums Eck
- Rückzugsort: Balkon mit Blick in den ruhigen, grünen Innenhof
- Raumwunder: Zwei Bäder, zwei WCs und durchdachte Zimmeraufteilung
- Flexibilität: Ideal für Familien, WGs oder als Gemeinschaftspraxis
- Wohlfühlatmosphäre: Offene Wohnküche für gesellige Abende

Diese Wohnung im 1. Stock verbindet urbanes Leben mit einem Hauch von Natur – perfekt, um nach einem langen Tag durchzuatmen.

Ob als Familiendomizil, Arbeitsraum oder WG-Paradies – hier findet jeder sein Glück!

Zögern Sie nicht – ein Anruf und Ihr Traum wird wahr!

Auskünfte: Herr Dusleag Peter, Tel.: 0676/ 421 57 52

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 <1.000m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

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

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <4.000m Bahnhof <1.500m Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap