

**Saniertes 2-Zimmer-Cityapartment in zentraler Lage mit  
Altbauflair - Eigengarten - KEINE KÄUFERPROVISION!**



**Objektnummer: 961/35230**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,04.Bez.:Lend
<b>Nutzfläche:</b>	64,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,46 €
<b>Heizkosten:</b>	53,28 €
<b>USt.:</b>	26,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



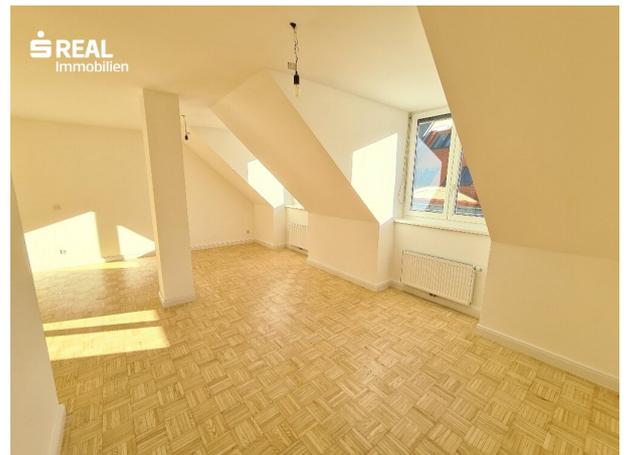
### Jürgen Philipp Dolezal

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

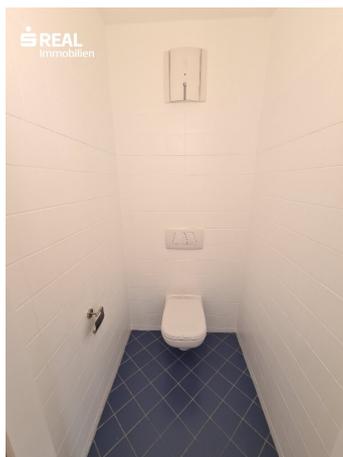
T +43 (0)5 0100 - 26404

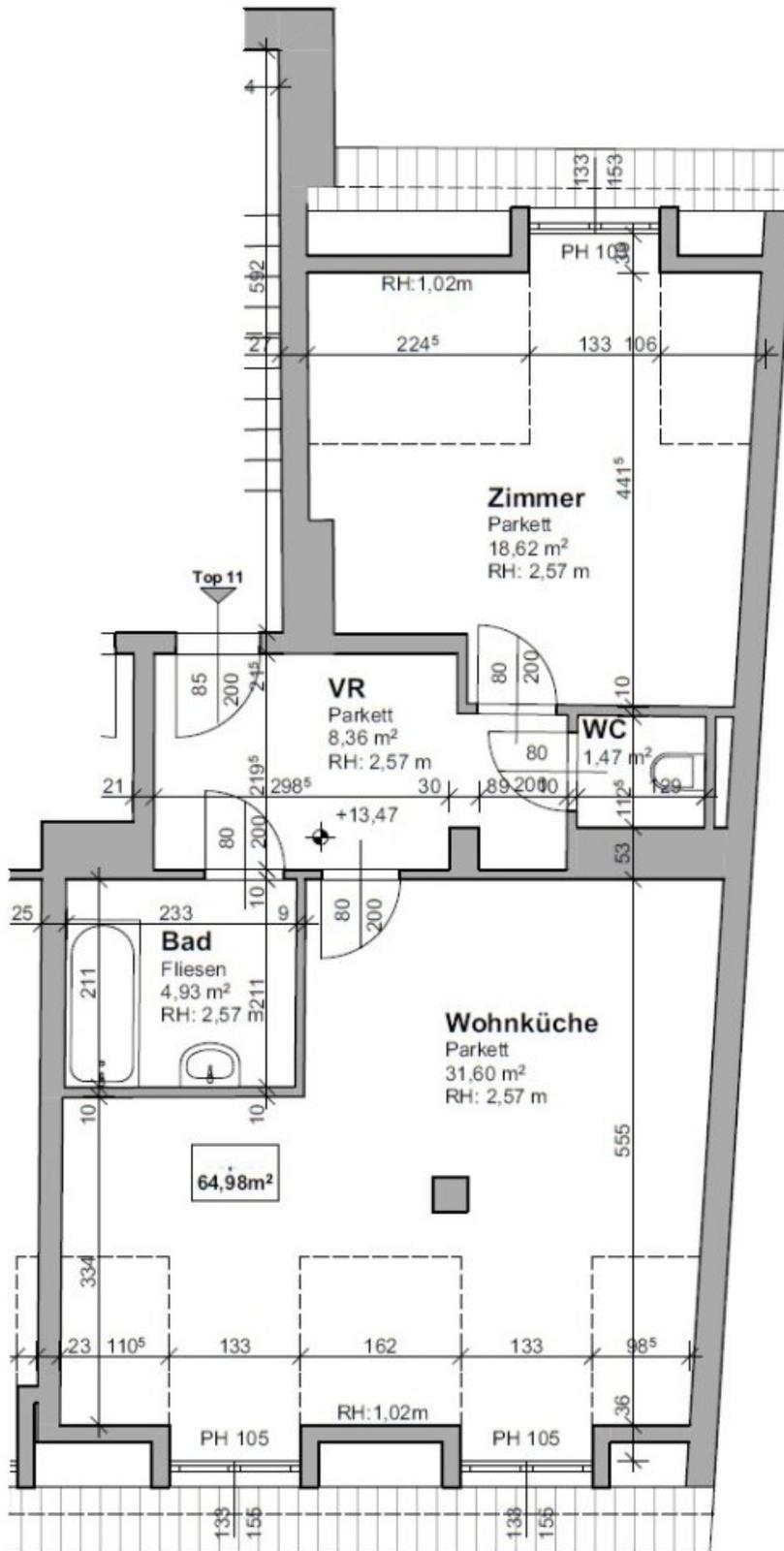


Mitglied des  
immobilienring.at









Planskizze

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese unkomplizierte 2-Zimmer-Stadtwohnung mit einer Nutzfläche von ca. 64,98 m<sup>2</sup> im ausgebauten Dachgeschoss mit Lift in zentraler Stadtlage.

Das Schlafzimmer ist Richtung ruhigem Innenhof ausgerichtet.

Der Eigentumswohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. **Besonders hervorzuheben ist der eigene Gartenanteil G 1 von rund 72 m<sup>2</sup> welcher der Wohnung zugeteilt ist.**

Ausrichtung der Wohnung: Nord/Süd

### Raumprogramm:

Vorraum, Bad u. WC getrennt, großzügiges Wohnzimmer mit Küchenbereich, Schlafzimmer Richtung ruhigem Innenhof und Parkblick!

**Ausstattung:** neuer Parkettböden, neues Bad, neues WC, neue weiße Innentüren, Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Eine Bushaltestelle "ums Eck" und die Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe

und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In direkter Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein SPAR-Markt, Ärzte und eine Apotheke sowie der nahegelegene Lendplatz sind fußläufig

in wenigen Minuten erreichbar und auch für die Freizeitgestaltung ist im nahe gelegenen Volksgarten gesorgt.

**Die Wohnung ist ab sofort bezugsfähig! Provisionsfrei für den Käufer!**

**Besonderes Zuckerl:**

**Die Käufer:innen erhalten wahlweise\*:**

**1.) SMEG - Designer Kühl- und Gefrierschrank**

**2.) SAMSUNG - Smart TV**

### **3.) SONOS - Surround Sound System**

\*Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

##### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

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.