

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Graz: 2 Balkone,  
Stellplatz, ideal zum Wohlfühlen!**



**Objektnummer: 6409/479**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Kalvarienbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	81,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	117,20 €
USt.:	15,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernd Swoboda**

Immo Treuhand Liebminger GmbH

Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

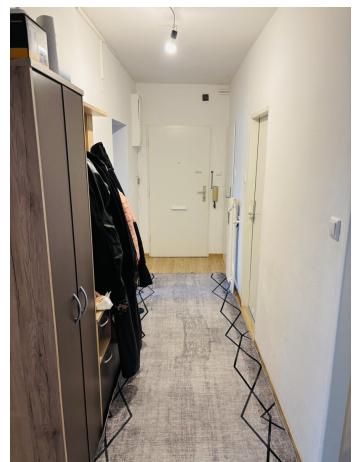
T +43351244159  
H +436647639156

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur









## Objektbeschreibung

Sie suchen eine moderne und gut ausgestattete Wohnung in einer der beliebtesten Stadtteile von Graz? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese traumhafte 3-Zimmer Wohnung liegt im Herzen von 8020 Graz und besticht durch ihre ideale Lage, hochwertige Ausstattung und einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 81,46m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die modernisierte Wohnung überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume und eine harmonische Raumaufteilung. Egal ob Sie einen gemütlichen Abend zu zweit oder eine Feier mit Freunden planen, hier finden Sie den perfekten Ort dafür.

Die beiden Balkone mit insgesamt ca. 12m<sup>2</sup> laden zum Verweilen und Entspannen ein und bieten einen herrlichen Blick auf die umliegende Stadtlandschaft. Genießen Sie laue Sommerabende oder starten Sie mit einem Kaffee und dem Blick auf die aufgehende Sonne in den Tag.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Fliesen und Laminat ausgestattet und verfügt über eine moderne Zentralheizung. Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet genügend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne und ist in einem top Zustand.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der eigene Stellplatz direkt vor dem Haus, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal, mit einer Bushaltestelle und einer Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie alle wichtigen Orte in Graz schnell und bequem.

Für den täglichen Bedarf finden Sie alles in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Bäckereien sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung einiges, wie zum Beispiel Parks und Sportanlagen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Zögern Sie nicht lange, denn diese Immobilie wird sicherlich nicht lange auf dem Markt sein. Greifen Sie zu und erfüllen Sie sich den Traum von einer modernen und zentral gelegenen Wohnung in Graz!

Auch für Anleger sehr interessant. Die Wohnung ist momentan vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf €501/Monat brutto. Dieser Mietvertrag könnte gerne übernommen werden, sonst ist die Wohnung auch lastenfrei zur Übergabe bereit.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock ohne Lift.

## SANIERUNGEN:

2023:

Strominstallation neu (in der Wohnung)

Bad/WC

Küche neu

Böden neu

Im Jahr 2024 wurde der komplette Parkplatz neu Asphaltiert eine Fahradhütte errichtet und der Kanal erneuert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap