# 2,5-Zimmer-Wohnung mit Sanierungsbedarf und guter Infrastruktur in Graz-Gries



Objektnummer: 3088

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche: Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 8020 Graz 1899 Altbau

56,31 m<sup>2</sup> 2,50

E 187,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 3,63 95.000,00 € 159,92 € 15,99 €

## **Ihr Ansprechpartner**



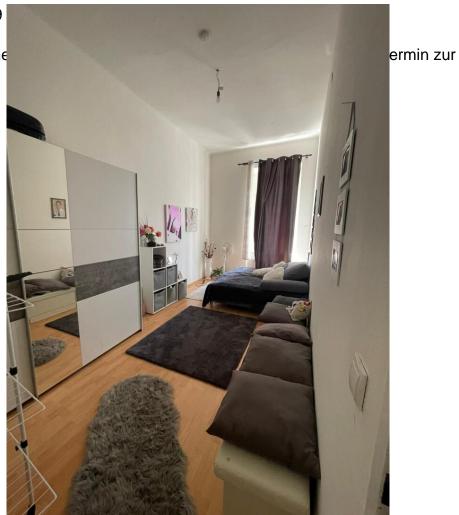
#### **Anna Baranova**

Immo Circle GesBR Neubaugasse 107 8020 Graz

T +43 660 7662289

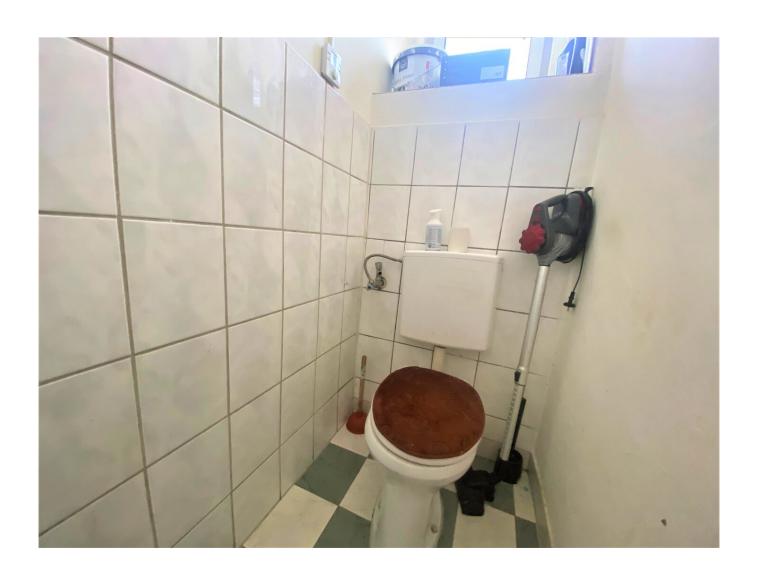
H +43 660 7662289

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.











### **Objektbeschreibung**

## Charmante Altbauwohnung (2,5 Zimmer) mit Sanierungspotenzial in Graz-Gries

**Die sanierungsbedürftige 2,5-Zimmer-Wohnung** (Küche separat) befindet sich im Grazer Bezirk **Gries** und bietet eine sehr gute Infrastruktur. In unmittelbarer, fußläufiger Umgebung befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Drogeriemärkte, eine Konditorei, eine Postfiliale sowie eine Tankstelle.

Die sonnige Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund **56 m²**. Alle Zimmer sind **zentral begehbar**. Küche, Bad und WC sind getrennt angeordnet. Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil** mit ca. **4 m²**. Das Gebäude wurde **im Jahr 1899** errichtet.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- · Küche mit Essbereich
- Bad
- WC

Im Stiegenhaus befindet sich ein **Gemeinschaftsbalkon**, der von allen Bewohnern genutzt werden kann. Geheizt wird mittels **Gasheizung**.

Bitte beachten Sie, dass sich die Wohnung in sanierungsbedürftigem Zustand befindet – sie bietet somit großes Potenzial für individuelle Gestaltung und Wertsteigerung.

#### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und informieren Sie über weitere Details.

#### Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <4.500m Bahnhof <500m Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap