

## **Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Parkmöglichkeiten in Graz-Jakomini!**



**Objektnummer: 8365/96**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Evangelimanngasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1976
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	82,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 94,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	243,46 €
Heizkosten:	169,52 €
USt.:	51,90 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

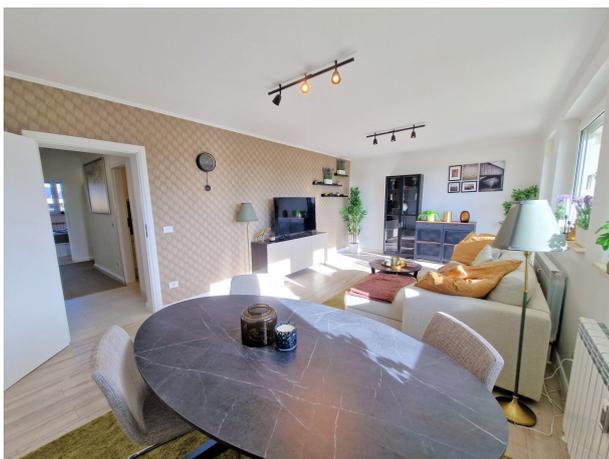
**Gregor Andrekowitsch**

Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























## Objektbeschreibung

**Traumwohnung mit Loggia – Bezugfertig und sofort verfügbar!**

**Sofortiger Einzug möglich:** Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung steht ab sofort leer und kann nach Kaufabschluss sofort bezogen werden. Ob für Eigennutzer oder Investoren – diese Wohnung bietet Flexibilität und sofortige Verfügbarkeit.

### Raumaufteilung

- **Eingangsbereich**
- **Wohn-/Esszimmer** ca. 26,7 m<sup>2</sup>
- **Küche:** ca. 6,7 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 1:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 8,8 m<sup>2</sup>
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Loggia:** ca. 6,8 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche:** ca. 82,95 m<sup>2</sup>

**Möblierung optional erhältlich:** Die auf den Fotos dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten, können jedoch optional gegen Aufpreis erworben werden. Auf Wunsch wird die Wohnung auch komplett leer und geräumt

übergeben.

### **Ausstattung und Besonderheiten:**

- Umfassend renoviert, mit neuen Böden, modernem Badezimmer und erneuerten Leitungen, Lichtschaltern und Heizkörpern.
- Helle, lichtdurchflutete Räume und Rollläden an allen Fenstern.
- Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung.
- Im Keller stehen zusätzlich ein Wasch-/Trockenraum, Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und versperrbare Fahrradabstellräume zur Verfügung.
- Allgemeine Grünflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder im Außenbereich.

### **Parkmöglichkeiten:**

Im mit einem Schranken gesicherten Siedlungsbereich stehen ausreichend kostenlose Parkplätze zur Verfügung.

### **Perfekte Lage:**

- **Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:** Die Bushaltestelle "Flurgasse" der Linie 66 befindet sich nur ca. 200 Meter bzw. 2 Gehminuten von der Wohnanlage entfernt. Ebenfalls in Gehweite sind die Straßenbahnhaltestelle "Jauerburggasse" der Linie 4 sowie die Buslinien 74 & N4 (Nachtbus), die ca. 8 Gehminuten entfernt liegen.
- **Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A2:** Die Autobahn-Auffahrt "Graz Ost" ist nur etwa 500 Meter entfernt und mit dem PKW in nur 1 Minute erreichbar.
- **Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe:** Supermärkte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

- **Nähe zu Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten:** In der Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten.
- **Ruhige und dennoch zentrale Lage:** Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen Umgebung, die dennoch durch die ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt.

**Preis:** 299.000 € zzgl. 3% netto Maklerhonorar

**Adresse:** Evangelimanngasse 21, 8010 Graz

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Diese Wohnung wartet auf Sie!

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <300m

Apotheke <850m

Klinik <2.175m

Krankenhaus <2.925m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <550m

Kindergarten <600m

Universität <775m

Höhere Schule <1.625m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <725m

Polizei <775m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <300m

Autobahnanschluss <2.575m

Bahnhof <600m

Flughafen <7.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap