

**"Charmante Zweizimmerwohnung in Graz Geidorf - Ideal für WG-Leben nahe der KF UNI!" zum Kauf!**



**Objektnummer: 5162/973**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8010 Graz,03.Bez.:Geidorf       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1973                            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                        |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 52,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                               |
| <b>Keller:</b>           | 5,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 136,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 194.900,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 196,91 €                        |
| <b>Heizkosten:</b>       | 104,74 €                        |
| <b>USt.:</b>             | 40,64 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

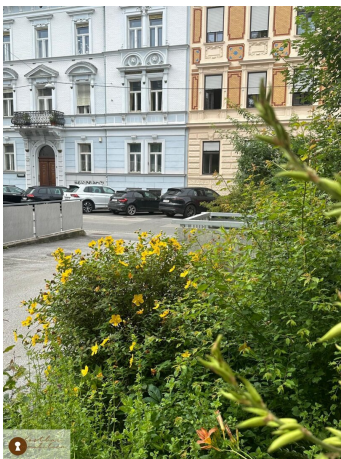
## Ihr Ansprechpartner

**Patrik Nebel**

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

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

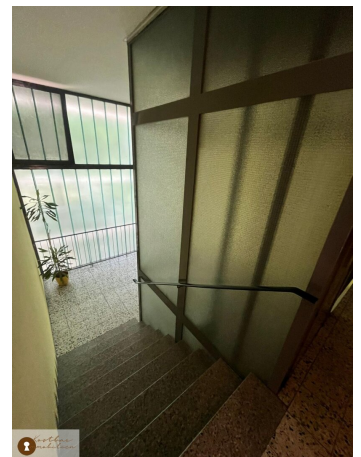










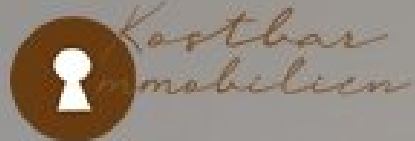
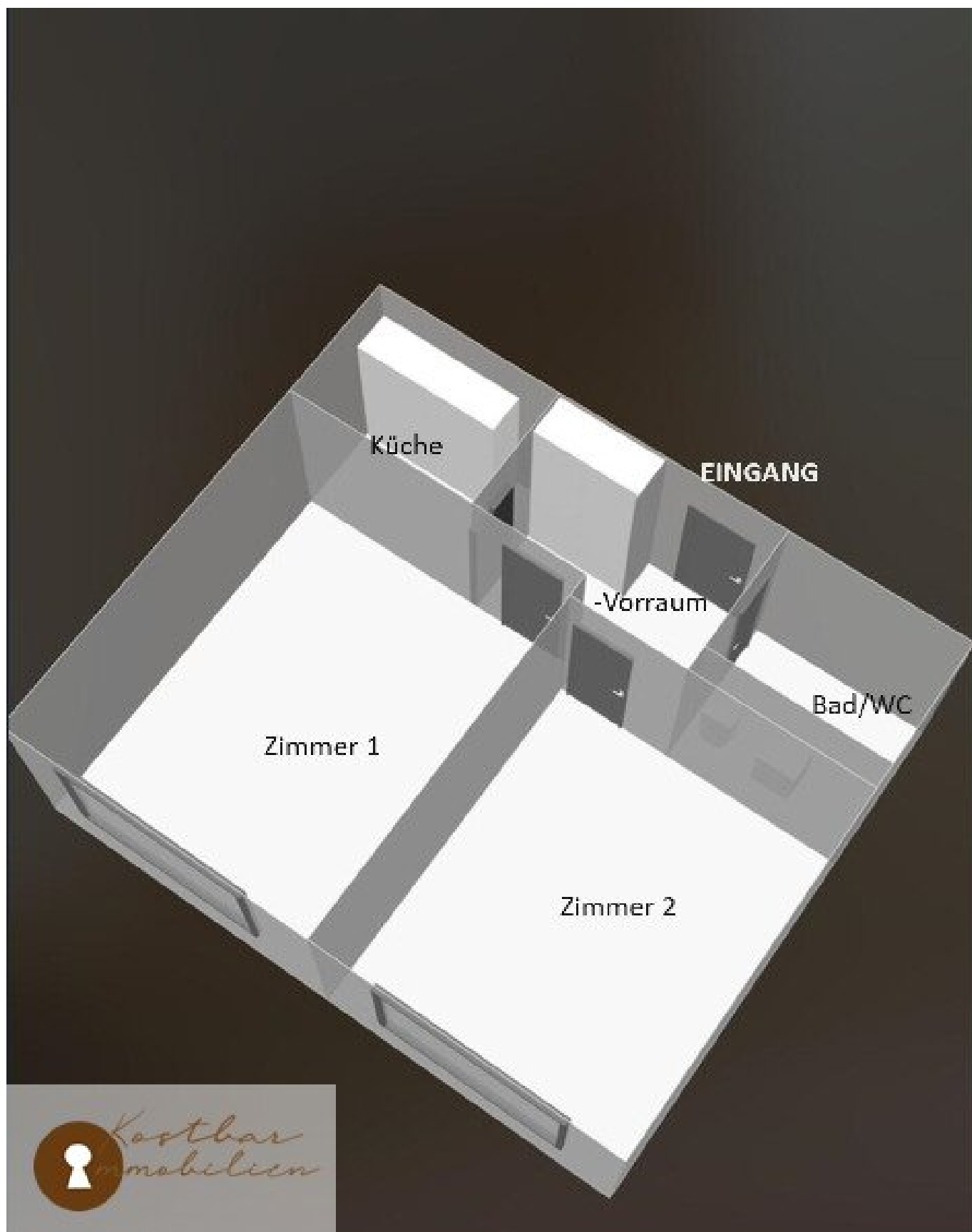














Kostbar  
mobilien



## Objektbeschreibung

### **KOSTBAR IMMOBILIEN – Ihr neues Zuhause im Grünen: Gepflegte Eigentumswohnung in Geidorf**

Sind Sie auf der Suche nach einer charmanten 2-Zimmer-Wohnung, die Ihnen die Ruhe der Natur bietet, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen? Dann haben wir das perfekte Angebot für Sie!

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung in der Liebiggasse 21, Topnummer 36, im malerischen III. Grazer Stadtbezirk Geidorf vorzustellen!

#### **Objektbeschreibung:**

Diese liebevoll gepflegte Wohnung punktet mit einer effizienten Fernwärmeheizung und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die 1973 erbaut und kontinuierlich modernisiert wurde, genießen Sie ein behagliches Wohnambiente. Das Dach wurde erneuert und mit einer modernen Photovoltaikanlage ausgestattet, was nicht nur den Wohnkomfort, sondern auch die Umweltfreundlichkeit erhöht. Für die Eigentümer stehen im Innenhof exklusive Parkplätze zur Verfügung.

Die durchdachte Aufteilung der Wohnung umfasst:

- Einen einladenden Vorraum
- Ein Badezimmer mit Dusche und WC
- Eine separate, voll ausgestattete Einbauküche
- Zwei gleich große, separat begehbare Zimmer

Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und barrierefreien Zugang zu Ihrer neuen Wohnung.

Diese Immobilie ist ideal für Wohngemeinschaften, Studierende oder Paare und passt sich flexibel den unterschiedlichen Lebensstilen an. Auch als renditestarkes Anlageobjekt ist diese Wohnung eine attraktive Option.

**Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – greifen Sie zu und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Geidorf!**

### **Preis und Datainformation :**

- **Nutzfläche 57 m2**
- **Kaufpreis : € 194.900,-**

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung. KOSTBAR IMMOBILIEN – Ihr Partner für wertvolles Wohnen.**

**Unter der Nummer +43 699 15915157 sind wir sehr gerne werktags für Sie erreichbar!**

**\*\*NEU\*\* Sie können auch direkt über WHATS APP bei der Nummer 06601692296 für einen Termin anfragen.**

**Lust auf ein neues Kapitel? Hier beginnt es!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap