

## PROVISIONSFREI | Zwischen Augarten und Innenstadt | Moderne 2-Zimmer-Wohnung



IMG\_E6199

**Objektnummer: 141/82304**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	53,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Arber Licaj**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908 900274

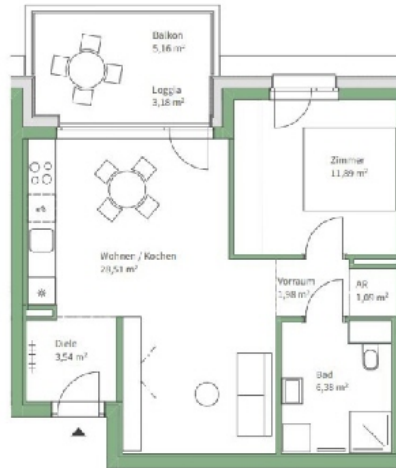
H +43 676 834 34 274

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





**JAKOMINI  
VERDE** LIEBE DIE STADT  
UND WOHNE  
GRÜN



## Haus K

### Top K1 – 08

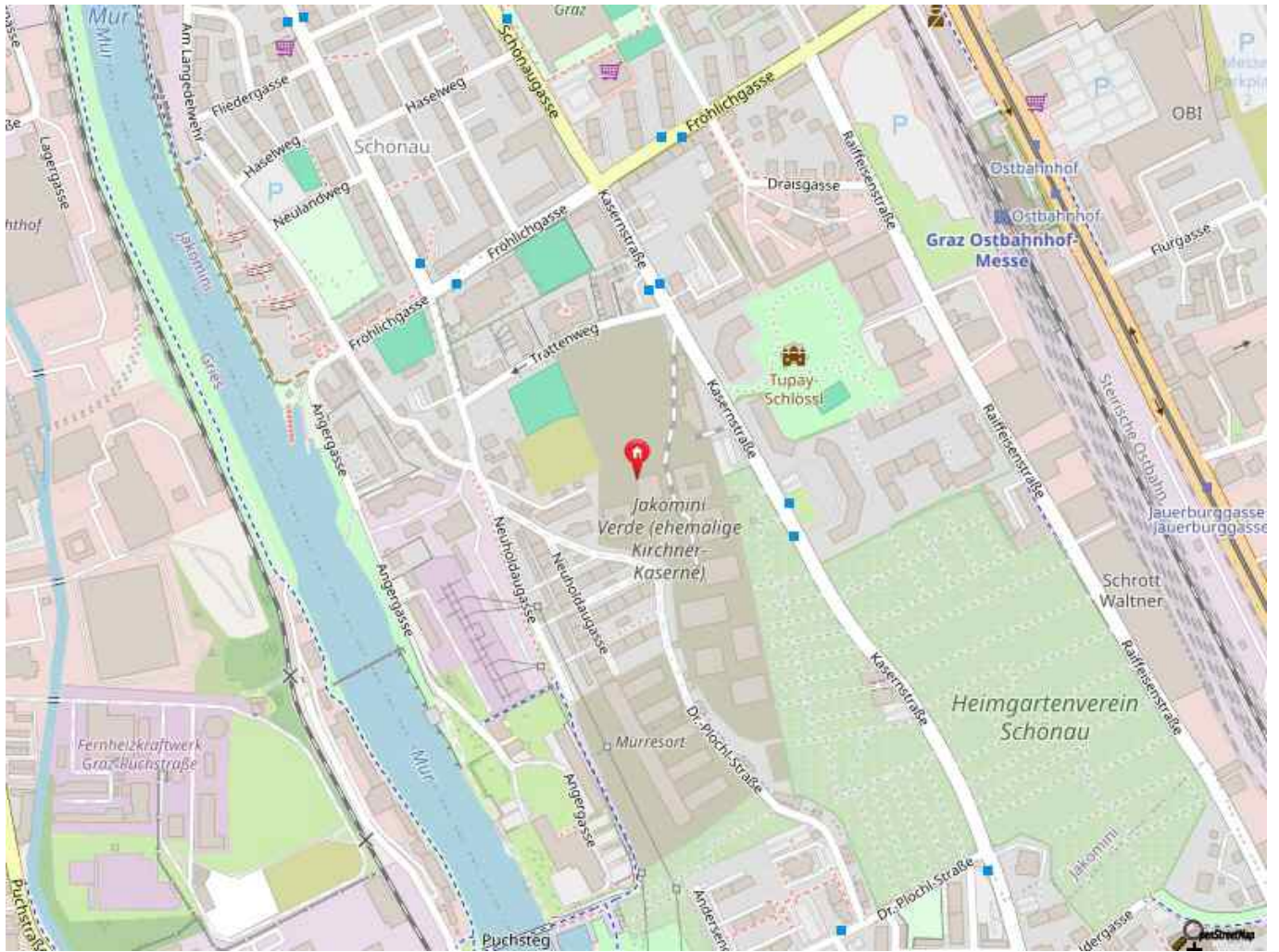
Geschoss	1.0G
Wohnfläche	53,39 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkon	5,16 m <sup>2</sup>
Loggia	3,18 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	✓
TÜ-Stellplatz	

— anpassbar



www.jakomini-verde.at

Die grafischen Darstellungen entsprechen dem Planstand vom März 2022. Die Raum- und Wohnungsflächen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Es nur zu Wohnzwecken und nicht als Mietobjekt dargestellt. Möbliert und voll- oder teilmöbliert bzw. als Wohnobjekt, es ist daher nicht Liefer- oder Vertragsbestandteil. Für die Anfertigung von Grundrissen sind Notarstelle zu nehmen. Grundzüge der Anfertigung ist die dem Kaufvertrag beigefügte Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Kein Rechtsansehen zollbar.



## Objektbeschreibung

Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung** im 1. Stock bietet auf **ca. 53,39m<sup>2</sup>** eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und nachhaltiges Wohnen in urbaner Lage nahe Augarten und Mur.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche mit Balkonzugang
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Balkon
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz optional erwerbbar

Die Wohnung überzeugt durch helle Wohnbereiche, bodentiefe Fenster sowie eine moderne Ausstattung mit Parkettböden und Fußbodenheizung. Die funktionale Raumaufteilung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit Nähe zu Grünflächen verbinden möchten.

### Wohnprojekt JAKOMINI VERDE

Das Wohnprojekt verbindet modernes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise und energieeffizientem Komfort. Beheizt wird die Anlage über eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe, ergänzt durch Fernwärme zur Warmwasseraufbereitung. Dadurch profitieren Bewohner von einem angenehmen Raumklima zu jeder Jahreszeit.

### Weitere Vorteile:

- moderne Architektur
- Balkon oder Loggia bei jeder Wohnung
- 3-fach-verglaste Fenster
- Lift & barrierefreier Zugang
- Nachhaltiges Energiekonzept – Wärmepumpe, Fernwärme, PV-Anlage (Mieterstrommodell)
- Tiefgarage vorhanden
- Fahrradfreundlich – direkte Anbindung an das Radwegenetz

### Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Grazer Bezirk Jakomini mit sehr guter Anbindung und kurzen Wegen im Alltag.

- Augarten & Mur: wenige Gehminuten
- Jakominiplatz: schnell erreichbar
- Supermärkte, Cafés & Restaurants im direkten Umfeld
- Sehr gute Straßenbahn- und Busanbindung
- Direkte Anbindung an das Grazer Radwegenetz

**Beziehbar:** ab sofort

**Jetzt online anfragen oder Besichtigung vereinbaren.**





## **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.