

**++INVESTMENT++ Befristete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz-Gösting**



IMMO CIRCLE

**Objektnummer: 3136**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	70,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	260.073,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,19 €
<b>Heizkosten:</b>	52,13 €
<b>USt.:</b>	26,62 €

### Infos zu Preis:

Kaufpreis = Anleger

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





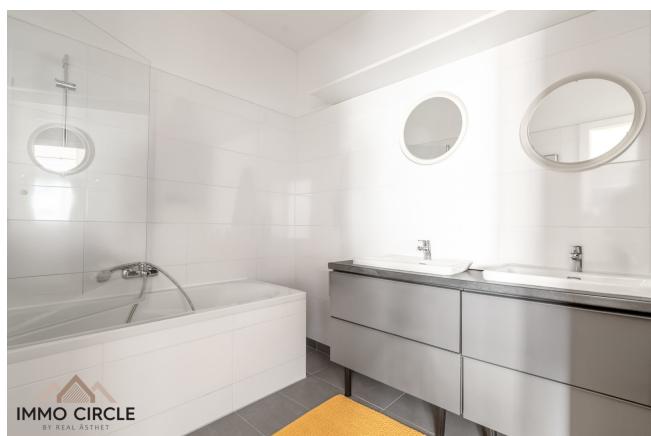
**IMMO CIRCLE**  
BY REAL ASTHET







IMMO CIRCLE  
BY REAL ASTHET

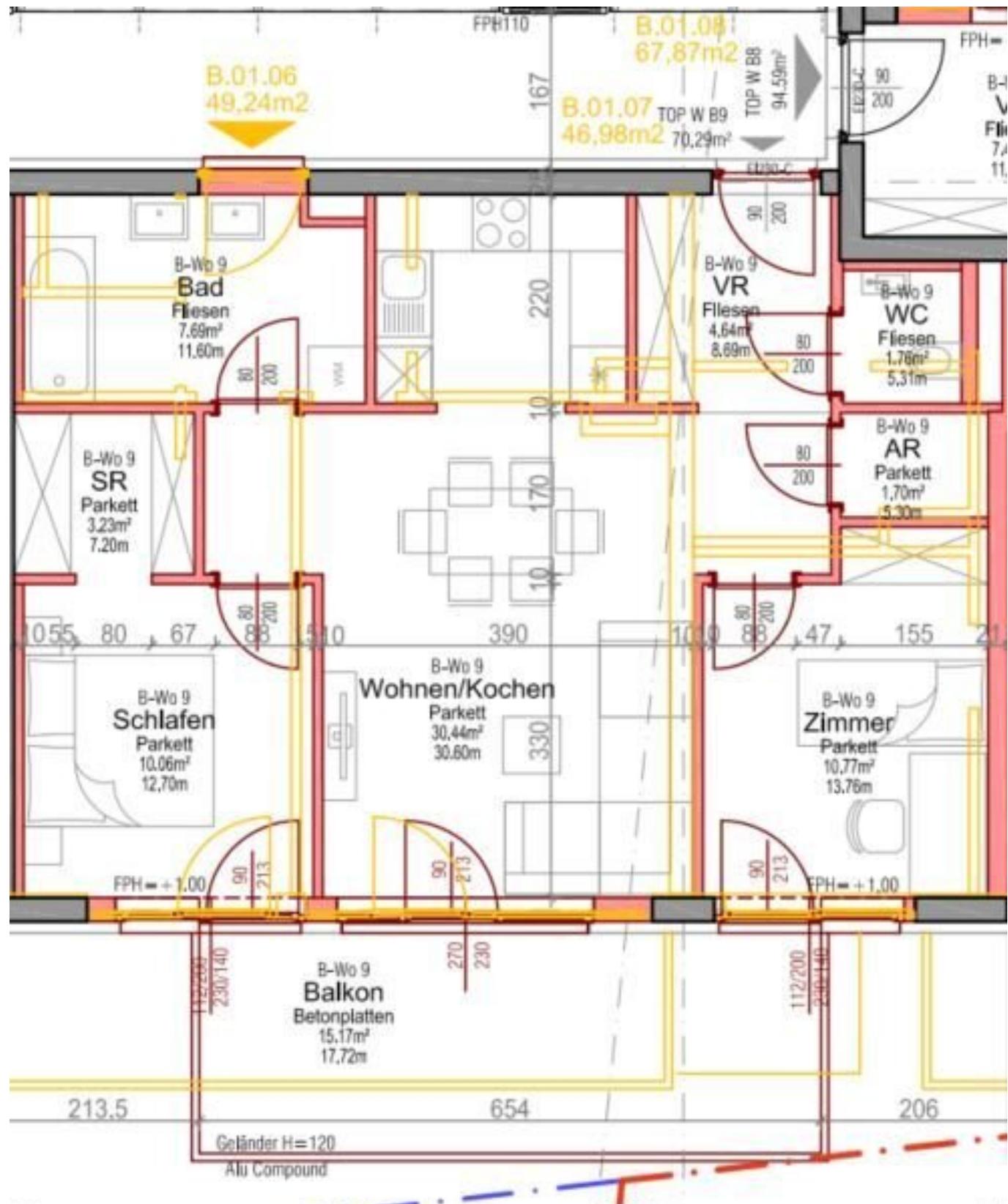


IMMO CIRCLE  
BY REAL ASTHET





IMMO CIRCLE  
BY REAL ÄSTHET



# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz-Gösting – Top Gelegenheit zum Kauf!

Zum Verkauf steht eine **moderne 3-Zimmer-Wohnung** mit einer großzügigen **Wohnfläche von rund 70 m<sup>2</sup>**, die sich im **2. Obergeschoß** eines gepflegten Wohnhauses in Graz-Gösting befindet. Ein Lift sorgt für bequemen Zugang zu dieser charmanten Wohnung.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und umfasst **zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer** sowie einen **offenen Wohn- und Essbereich mit einer voll ausgestatteten Küche**. Zudem gibt es eine praktische **Speis** und einen **Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet. **Das Badezimmer ist mit einer Badewanne** ausgestattet, während das **separate WC** zusätzlichen Komfort bietet. Ein praktischer Vorraum vervollständigt das Raumangebot und bietet Platz für eine Garderobe.

Ein besonderes Highlight ist der **15 m<sup>2</sup> große Balkon mit West-Ausrichtung**, der ideale Bedingungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abende bietet. Zur Wohnung gehört außerdem ein praktisches **Kellerabteil von etwa 5 m<sup>2</sup>**, das zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung ist **derzeit bis Oktober 2027 vermietet**, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht.

*Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen von Graz zu wohnen – perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die die Ruhe und Grünlage von Gösting mit guter Anbindung an die Stadt schätzen.*

**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.*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap