

## **Stilvolle 36 m<sup>2</sup> in Graz – Top-Ausstattung, Klima & Balkon**



**Objektnummer: 7772/966**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8010 Graz            |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 36,26 m²             |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 97,50 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,98               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 149.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 72,90 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 7,29 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elena Wippel

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz

T +43 676 66 210 66  
H +43 660 56 95 234

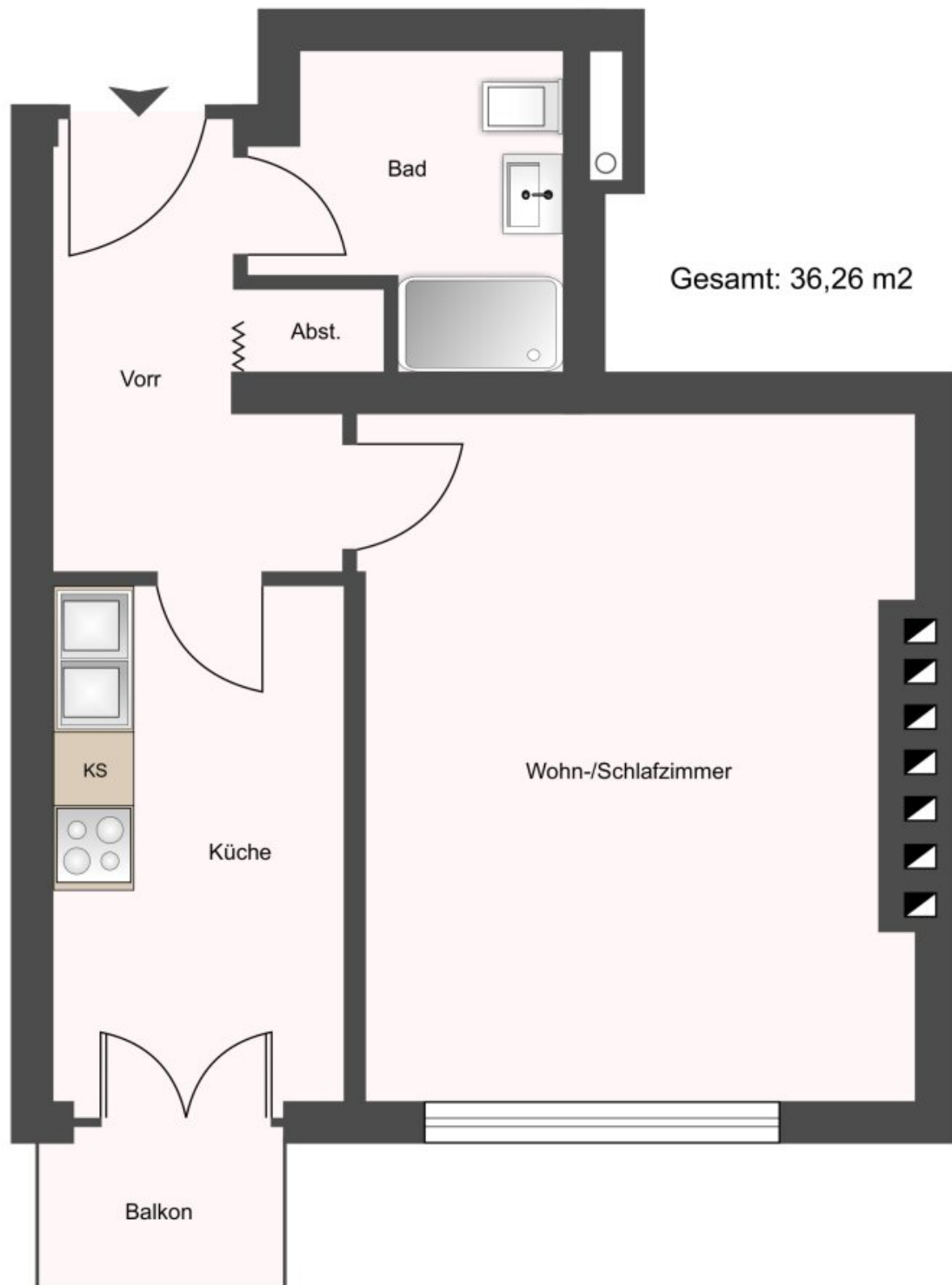
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Diese **36,26 m² große Wohnung** präsentiert sich frisch saniert, stilvoll neu eingerichtet und wird **voll möbliert** verkauft – bereit zum sofortigen Einzug. Die Ausstattung umfasst eine gemütliche Couch, ein komfortables Bett, einen Fernseher, Waschmaschine, Balkon-Set, Esstisch und Stühle, Einbauküche mit großen Kühl- und Gefrierschrank, Küchenutensilien (Töpfe, Geschirr, Besteck etc.) sowie liebevoll ausgewählte Pflanzen und Dekorationselemente. Das **Badezimmer** ist modern und **fugenlos mit hochwertigem Mikrozement** gestaltet. Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine **Klimaanlage**.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal als **Single-Apartment**, kompakte **Stadtwohnung** oder **Anlegerobjekt** – perfekt auch für Studierende.

### Raumaufteilung & Highlights:

- **Praktischer Grundriss** – Küche mit separatem Wohn- und Schlafbereich
- **Balkon** – Entspannen mit Blick ins Grüne
- **Komplett saniert & voll möbliert** – Stilvoll neu eingerichtet
- **Badezimmer** – Fugenlos mit Mikrozement
- **Klimaanlage** – Für Komfort an heißen Tagen
- **Parkplätze** im Innenhof der Anlage
- **Öffentliche Verkehrsmittel & Einkaufsmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe
- **Ideal für Anleger oder Eigennutzer** – Sofort beziehbar

### Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt in einem **gut angebundenen Viertel im Bezirk Jakomini**, das sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Dank der **guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr** erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu Universitäten und Fachhochschulen macht diese Wohnung auch für **Studenten oder junge Berufstätige** attraktiv.

Ob zur **Eigennutzung** oder als **Investment** – diese frisch sanierte, modern ausgestattete und

voll möblierte Wohnung ist eine seltene Gelegenheit in Toplage. Einfach einziehen und wohlfühlen oder sofort vermieten!

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!** Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <2.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap