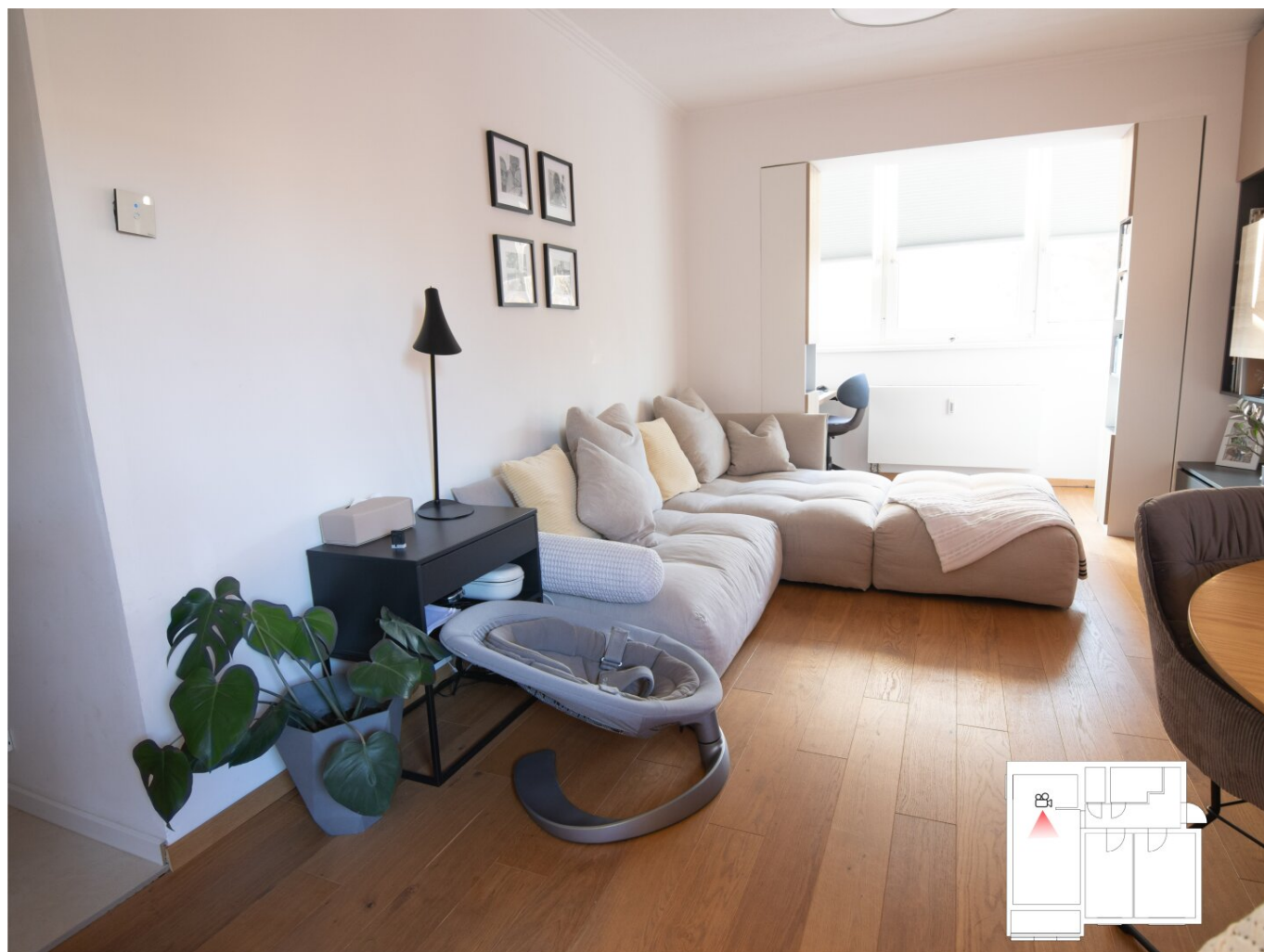


## **NEUER PREIS: HOCHWERTIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN GRAZ**



**Objektnummer: 6352/2329**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,00 €
<b>Heizkosten:</b>	78,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 4515855

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

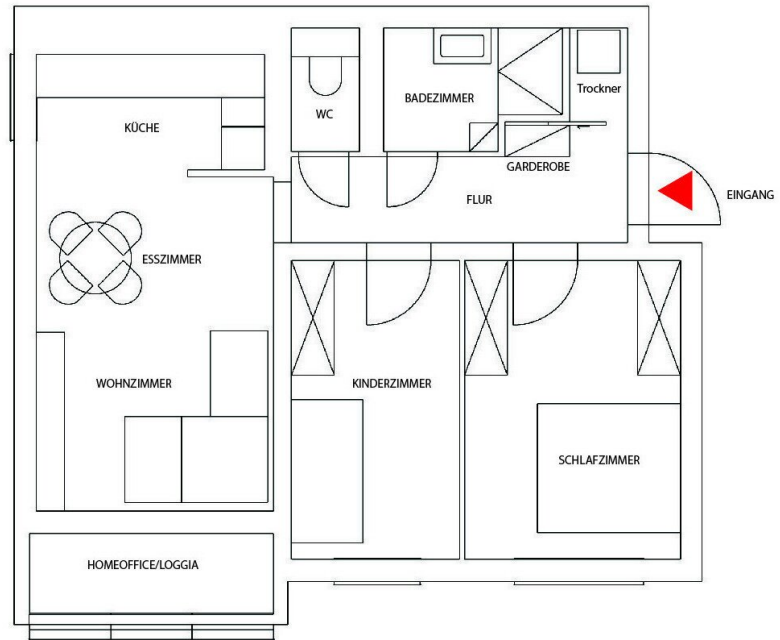












## Objektbeschreibung

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 660 5767878](tel:+436605767878)

### Highlights im Überblick:

- 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage
- 2021 umfassend saniert
- Hochwertige Böden & Fliesen
- Maßgefertigte Tischlermöbel inklusive
- Park in direkter Nähe
- Gute Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Die Wohnung steht ab sofort zum Verkauf und ist nach Rücksprache beziehbar. Bei weiteren Fragen bitte um telefonische Kontaktaufnahme.

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung in der Grottenhofstraße im beliebten Grazer Bezirk Straßgang bietet modernes Wohngefühl in ruhiger Umgebung. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Objekt ideal für Paare, kleine Familien. Die Wohnräume sind mit neuen, eleganten Böden ausgestattet, die ebenso wie die modernen Fliesen für ein edles und gepflegtes Ambiente sorgen. Maßgefertigte Tischlermöbel unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung.

Das Herzstück bildet der helle Wohnbereich, ergänzt durch zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können.

Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe und gleichzeitig gute Anbindung. Ein Park befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Nahversorger, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser stilvollen Wohnung überzeugen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich



unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap