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



Objektnummer: 6352/2329

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Erdgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 8053 Graz

Baujahr: 1973 Zustand: Neuwertig

Möbliert:TeilAlter:NeubauWohnfläche:65,00 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Stellplätze: 1

**Keller**: 5,00 m<sup>2</sup>

7,00 III

**Heizwärmebedarf: C** 60,20 kWh / m² \* a **Gesamtenergieeffizienzfaktor:**C 1,40

Kaufpreis: 229.000,00 €

 Betriebskosten:
 209,00 €

 Heizkosten:
 78,00 €

Provisionsangabe:

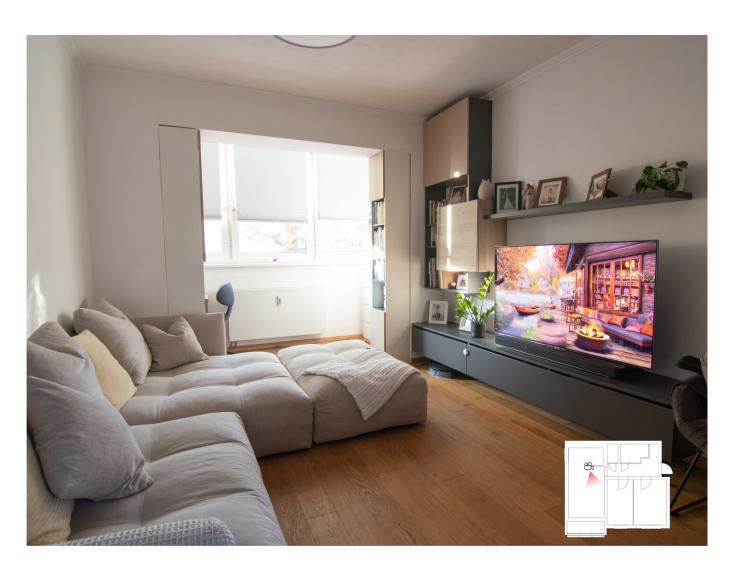
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH











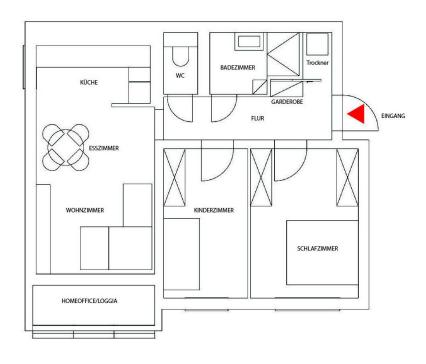












## **Objektbeschreibung**

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: <u>+43 660</u> 5767878

## 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