

## **Gemütliche 2 Zi-Wohnung in bester Lage**



**Objektnummer: 5750/266**

**Eine Immobilie von R & R Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                       | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                      | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 8020 Graz            |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 56,28 m <sup>2</sup> |
| <b>Bäder:</b>                     | 1                    |
| <b>WC:</b>                        | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 195.000,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 3.464,82 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>            | 130,57 €             |
| <b>USt.:</b>                      | 13,06 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nikolaus Rebernig

R & R Immobilien treuhand e.U.  
Radetzkystraße 24  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 145 59 90

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









**Sanierung Feuerbachgasse 8 / Andrägasse 5**



**Wohnung 9/ 2.0G 56,28m2**



**Übersicht**

## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage bietet eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger. Mit perfekter Verkehrsanbindung und durchdachtem Grundriss, verbindet sie urbanes Wohnen mit Komfort.

Die rund 56 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus und verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Zugang zur verglasten Loggia, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente.

Die S-Bahn-Station direkt vor der Tür sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturelle Angebote in unmittelbarer Umgebung machen die Lage besonders attraktiv.

### Eckdaten:

- 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 gut geschnittene Zimmer
- Verglaste Loggia – ganzjährig nutzbar
- Gäste-WC & Abstellraum
- S-Bahn-Haltestelle in unmittelbarer Nähe
- Beste Infrastruktur & zentrale Lage

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohngegenden von Graz – ideal als Wohnsitz oder Anlageobjekt.

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen zu diesem Objekt.**

**Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet

werden können.

**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://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap