

**Attraktive 3,5 Zimmer-Wohnung mit Loggia - optimale
Raumaufteilung!**



Objektnummer: 6409/527

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Abstallerstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1979
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	171,60 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	44,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

ITL | Immo Treuhand Liebminger

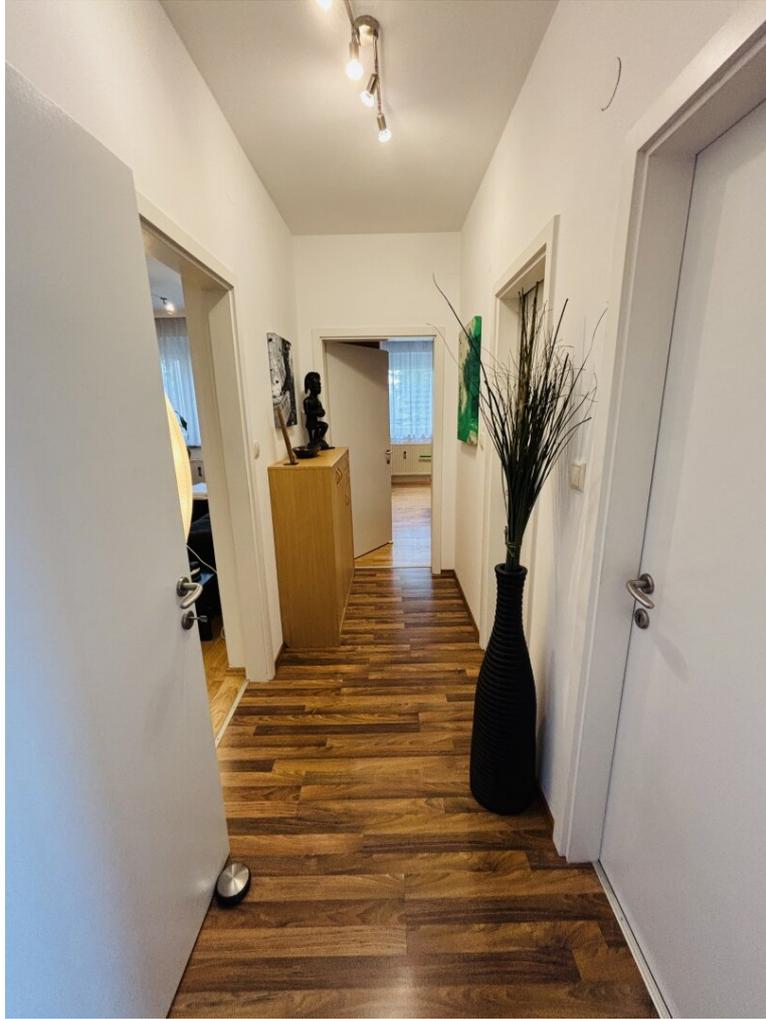














Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz – einer modernen Erdgeschosswohnung, die Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten bietet. Diese charmante Wohnung im begehrten Stadtteil 8052 ist der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben mit einer Prise Natur verbinden möchten.

Mit einer großzügigen Fläche von 69 m² und einem durchdachten Raumkonzept erwartet Sie hier eine lichtdurchflutete Wohnung, die durch ihre drei Zimmer bestechen kann. Die moderne Ausstattung und die liebevollen Details machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkett ausgelegt, während die Küche und das Badezimmer stilvollen Laminat und Vinyl bieten.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die einladende Loggia, die Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne gewährt. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, den Alltag hinter sich lassen und die Natur genießen – ein Luxus, den man in der Stadt nur selten findet.

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert und ist somit ready-to-move-in. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend und bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihre Kochkünste auszuleben. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, die Ihnen einen erfrischenden Start in den Tag ermöglicht.

Die zentrale Lage dieser Immobilie ist ein weiterer Pluspunkt. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, mit Bus- und Bahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem in die Innenstadt oder in andere Stadtteile gelangen. Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Heizung erfolgt über eine zentrale Fernwärme, die für angenehme Temperaturen sorgt und zudem umweltfreundlich ist. Kabel- und Satelliten-TV sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie auch in puncto Unterhaltung bestens versorgt sind.

Der Kaufpreis von 229.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Ob als Erstwohnung oder als Kapitalanlage – hier sind Sie bestens aufgehoben.

Zögern Sie nicht, sich Ihre Traumwohnung in Graz zu sichern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Es gibt einen allgemein Parkplatz und ein TG die einen Platz zur Miete verfügbar hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap