

## Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Stellplatz



**Objektnummer: 961/35555**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,22 €
<b>Heizkosten:</b>	143,01 €
<b>USt.:</b>	46,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.720,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



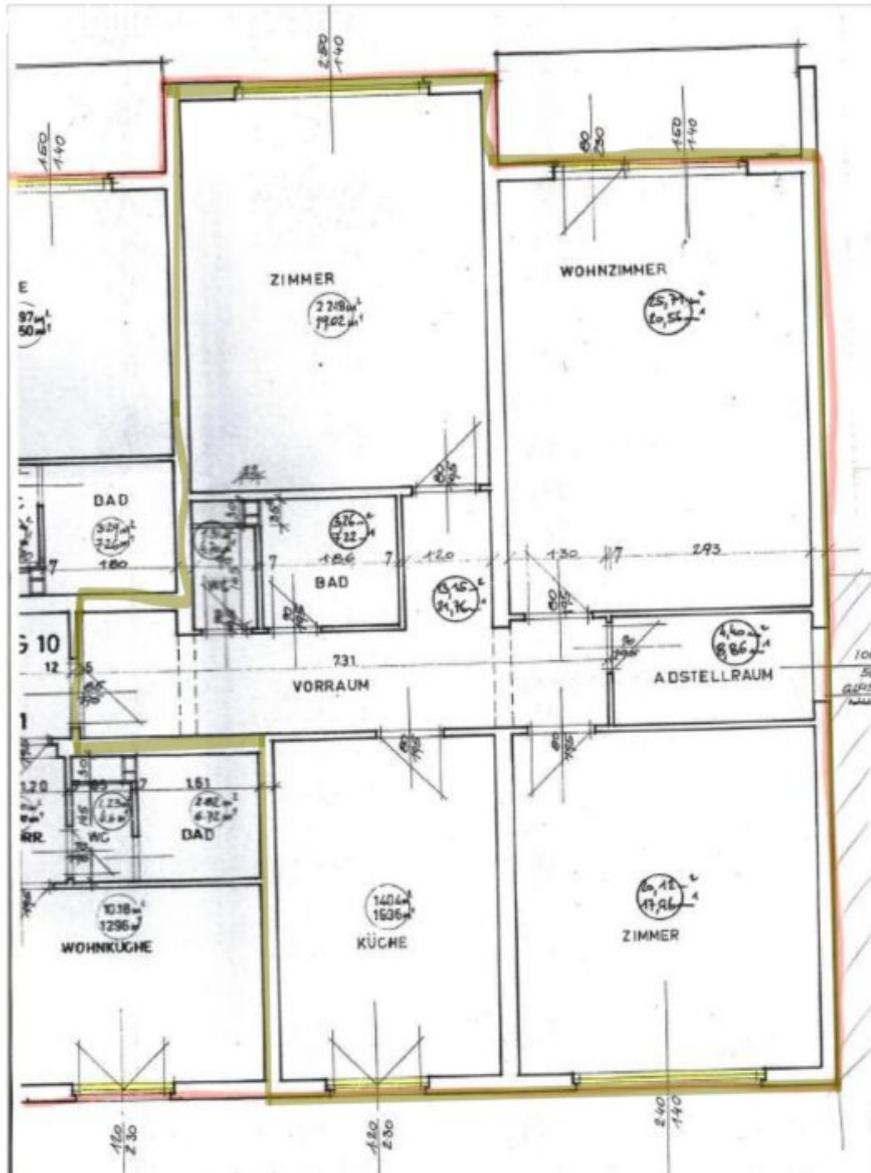
**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42









Planausschnitt Whg. 10

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage mit Lift bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 98 m<sup>2</sup> plus Süd-Loggia, sondern auch einen herrlichen Ausblick ins Grüne, der Ruhe und Erholung verspricht.

Für einen Kaufpreis von 270.000,00 € erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Zuhause, das mit durchdachten Details überzeugt. Die lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet und bieten ein angenehmes Wohnklima. Die zentrale Fernwärmeheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten, während die Einbauküche zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen die Möglichkeit gibt, die Sonne und die frische Luft zu genießen, während Sie einen Blick ins Grüne werfen. Der südausgerichtete Balkon ist der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder einfach nur die Natur zu beobachten.

Zusätzlich steht Ihnen ein Stellplatz im Innenhof mit Schranken zur Verfügung, was Ihnen den Komfort eines eigenen Parkplatzes mitten in der Stadt bietet. Der Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung, was besonders für Familien oder ältere Menschen von Vorteil ist.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, sei es mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Bahnhof – alles ist bequem zu erreichen. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und höhere Schulen. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar, was Ihnen das Leben in dieser wunderbaren Stadt noch angenehmer macht.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit einem Hauch von Natur und bietet Ihnen und Ihrer Familie die ideale Grundlage für ein glückliches und erfülltes Leben. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.