

**Ihr gemütliches, neues Zuhause – zentral, gut angebunden  
und leistbar!**



**Objektnummer: 8257/227**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	150.000,00 €
Betriebskosten:	155,10 €
USt.:	15,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO





















**Grundriss-Skizze**

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer erschwinglichen Eigentumswohnung mit durchdachter Raumaufteilung und hervorragender Infrastruktur? Dann sind Sie hier genau richtig!

Diese charmante, rund 60 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht nicht nur durch ihre gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sondern auch durch eine optimale Verkehrsanbindung, ideale Raumanordnung und angenehme Raumhöhen.

Im begehrten Bezirk Graz-Andritz befindet sich diese gut leistbare Wohnung und liegt im ersten Stock einer beliebten Wohnanlage der ÖWG.

Und so gliedert sich Ihr neues Zuhause auf:

Vorraum, Badezimmer mit Badewanne und Fenster, separates WC, ein großzügiges Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer inklusive Essbereich und Zugang zum rund 5 m<sup>2</sup> großen Balkon, eine separate Küche inkl. Essecke sowie ein praktischer Abstellraum.

Der gemütliche windgeschützte Balkon, bietet bereits ab dem Vormittag Sonne und lädt zum Verweilen ein, um nach einem langen Tag Entspannung zu erlangen.

### Weitere Highlights:

- Ruhige Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft
- Ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor und neben dem Gebäude
- Optimale Anbindung: Bus und Straßenbahn sind in nur 2 Gehminuten erreichbar
- Nahversorgung fußläufig erreichbar: Supermärkte (3-4 Min.), Bäckerei, Bank, Drogerie und Apotheke (4-5 Min.)

Zur Wohnung gehört im Weiteren ein zugeordnetes Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese Wohnung zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme und den vielen Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**\*\*Bis 31.10.2026 läuft ein Sanierungsdarlehen, welches derzeit in monatlichen Raten in Höhe von ca. € 48,- zurückbezahlt wird. Bei Übernahme der Wohnung muss es mitübernommen werden, jedoch besteht die Möglichkeit, auf vorzeitige Rückzahlung.\*\***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap