

## **Wohnen in Andritz: 3-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil**



**Objektnummer: 961/35593**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
Baujahr:	1942
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	67,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Garten:	70,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 120,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	71,18 €
USt.:	9,60 €
Provisionsangabe:	

5.760,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

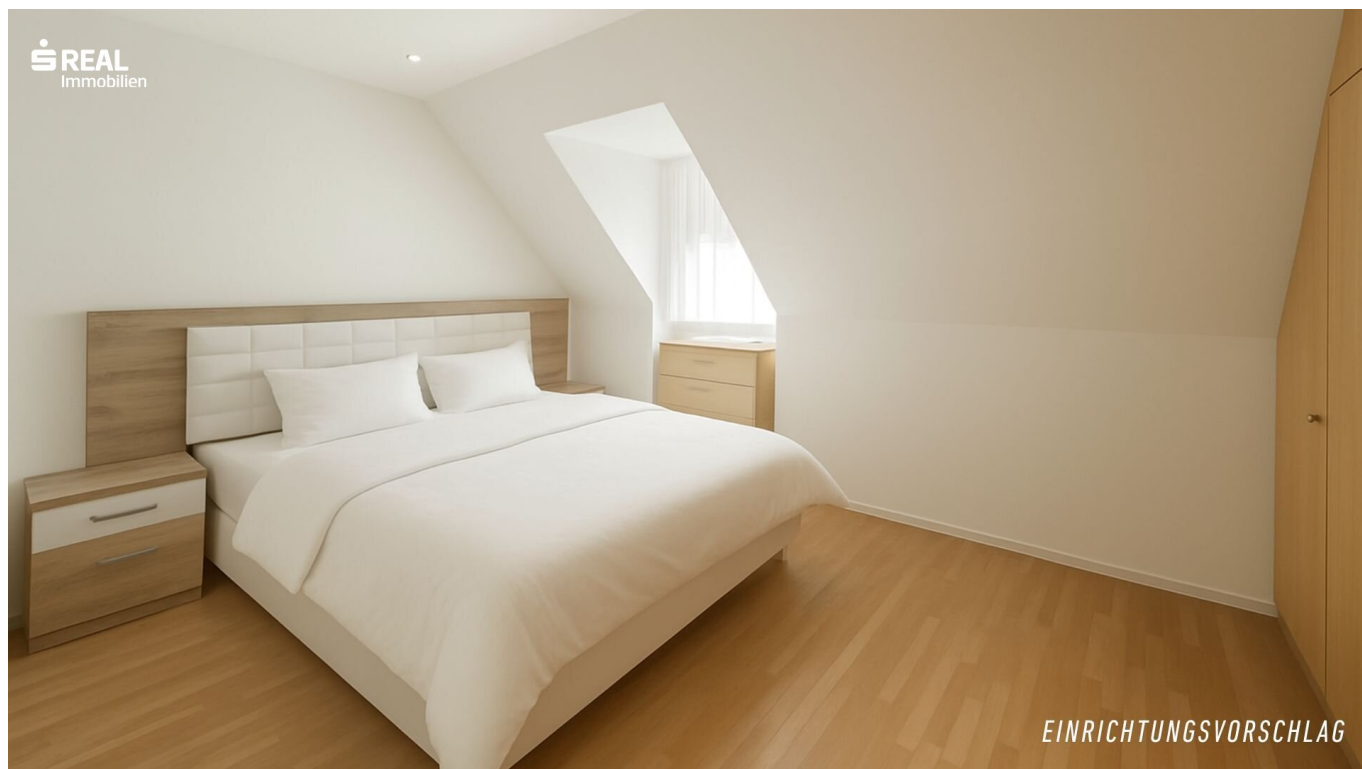
T +43 (0)5 0100 - 26405





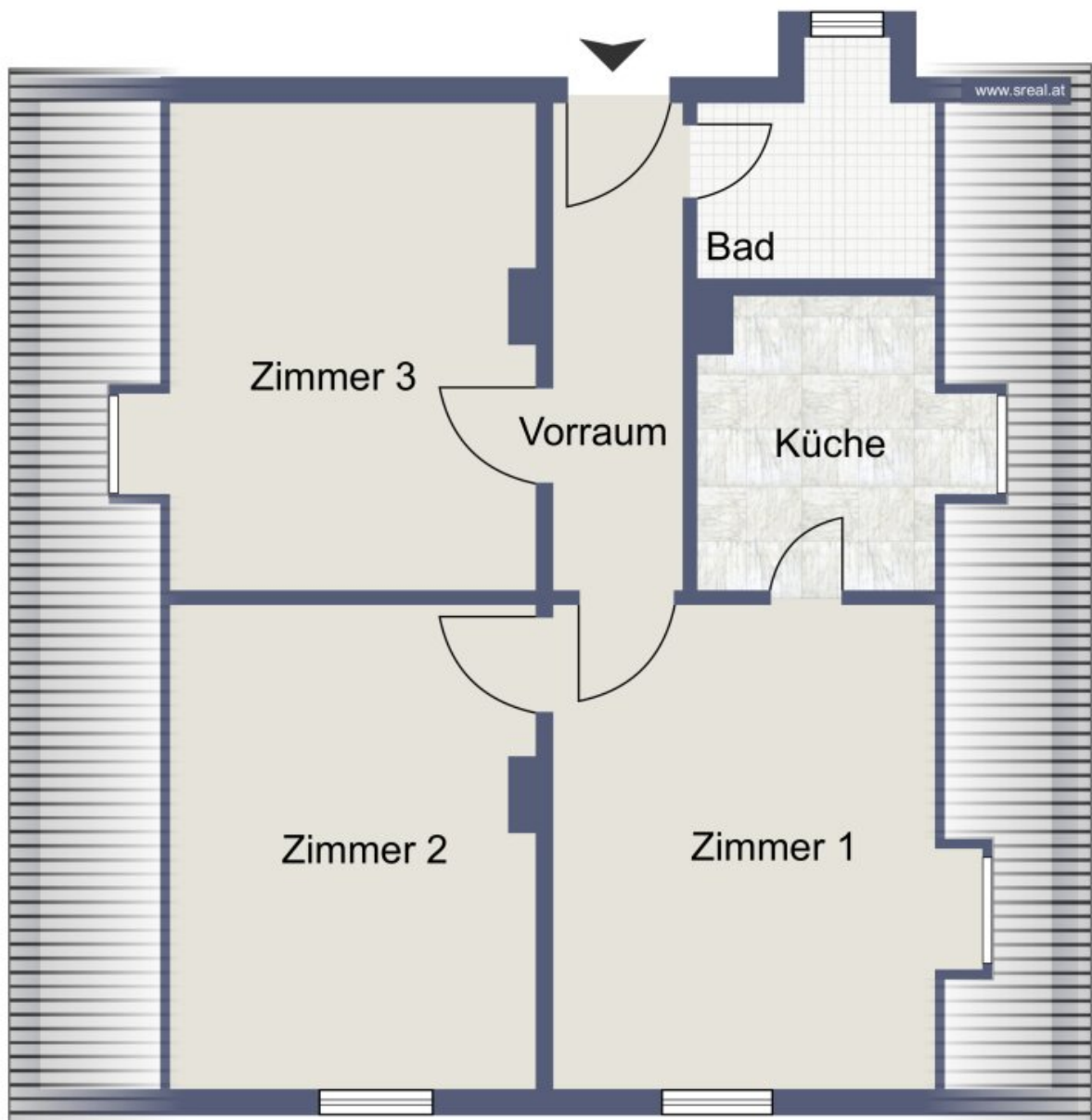












Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

### Modern wohnen mit Garten – das perfekte Zuhause für junge Paare in Graz-Andritz

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Graz Andritz vereint alles, was junge Paare suchen: ruhiges Wohnen in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage (nur 4 Einheiten), moderner Komfort, ein großzügiger Garten – und das mitten in einem der beliebtesten Stadtteile von Graz.

**Mit 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung genügend Raum zum Wohlfühlen, Arbeiten und Entspannen. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – die smarte Raumaufteilung lässt euch alle Möglichkeiten offen. Die Fenster und der durchdachte Grundriss sorgen für viel Licht und eine helle, freundliche Atmosphäre.

### Euer Highlight im Grünen: 70 m<sup>2</sup> Garten nur für euch

Stellt euch vor: Frühstück im Freien, ein Glas Wein bei Sonnenuntergang oder ein kleines Barbecue mit Freunden – der **eigene Garten mit Gartenhütte** ist eine echte Wohlfühloase und macht die Wohnung zu einem echten Zuhause.

### Modernisiert & bereit zum Einziehen

Die Wohnung wurde 2020/2021 umfassend saniert:

- Elektrik & Wasserleitungen neu
- Modernes Bad mit Fenster und Dusche
- Hochwertiger Laminatboden
- Einbauküche mit allem, was man braucht
- Fenster & Fassade (10 cm Dämmung) 2017 erneuert

Die **Elektro-Nachtspeicherheizung** sorgt dabei für flexibles Heizen – es fallen nur dann Kosten an, wenn ihr sie auch wirklich nutzt. Die Stiegenhaus Reinigung wird selbst durchgeführt, dadurch werden die allgemeinen Betriebskosten gering gehalten - was ein



weiterer Pluspunkt an der Liegenschaft ist.

### **Urban & entspannt: Perfekte Lage für euren Alltag**

Graz-Andritz bietet euch eine **ideale Mischung aus Ruhe, Grün und Top-Infrastruktur**.

In unmittelbarer Nähe:

- Supermarkt, Bäckerei, Apotheke & Bank (je < 500 m)
- Schulen, Kindergarten und Öffis (je < 500 m)
- Straßenbahn & Bus = direkt in die City
- Freizeit, Naherholung und Natur gleich ums Eck

### **Eure Chance auf mehr Lebensqualität**

Diese Wohnung ist eine attraktive Gelegenheit für alle, die den nächsten Schritt in ihrer Lebensplanung machen wollen – sei es als erstes gemeinsames Zuhause oder als sichere Investition in die Zukunft.

### **Jetzt besichtigen & verlieben**

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Gemeinsamsein.

**Vereinbart jetzt euren Besichtigungstermin und macht euch selbst ein Bild.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m



**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

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.