

## **Zentrum: Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon!**



**Objektnummer: 961/35589**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Wohnung                 |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz,05.Bez.:Gries |
| Baujahr:                      | 1900                    |
| Nutzfläche:                   | 69,21 m²                |
| Zimmer:                       | 3                       |
| Balkone:                      | 1                       |
| Heizwärmebedarf:              | D 103,60 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,06                  |
| Kaufpreis:                    | 159.999,00 €            |
| Betriebskosten:               | 190,77 €                |
| Heizkosten:                   | 86,51 €                 |
| USt.:                         | 36,38 €                 |
| Provisionsangabe:             |                         |

5.759,96 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Rettenbacher**

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

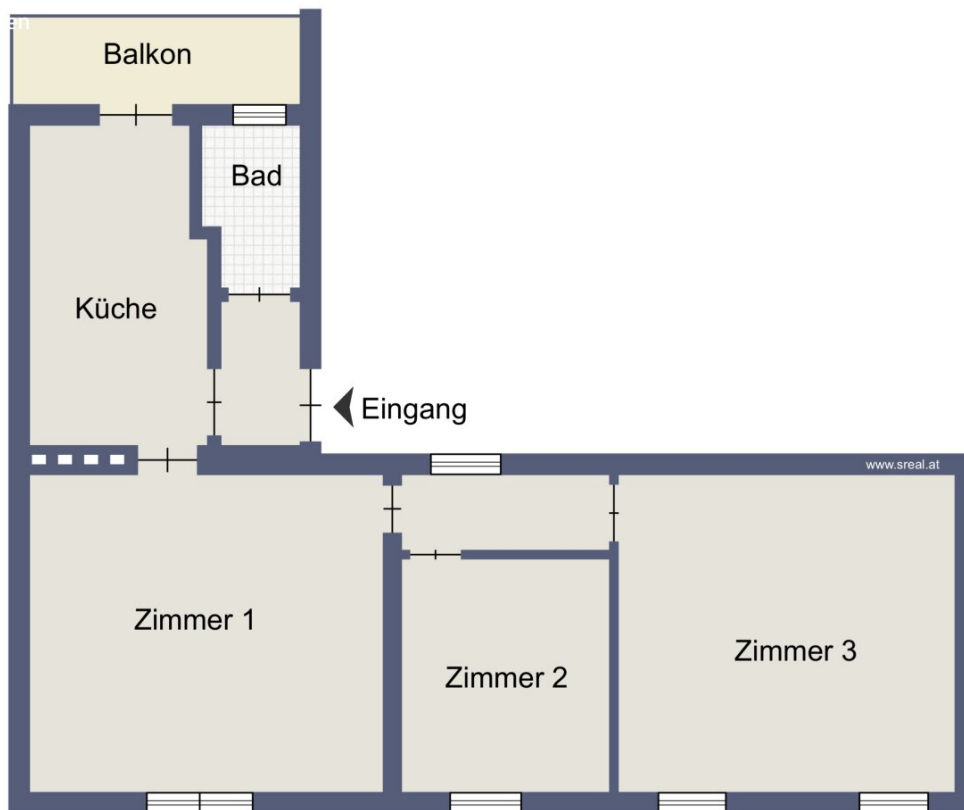
T +43 (0)5 0100 - 26405  
H +43 664 8184130











Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz, einer der lebenswertesten Städte Österreichs! Diese charmante Wohnung in der 2. Etage (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses bietet Ihnen auf großzügigen 69,21 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen.

Der Kaufpreis von nur 169.000,00 € macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Betreten Sie Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von der hellen und freundlichen Atmosphäre verzaubern. Der durchdachte Grundriss bietet Ihnen genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der Parkettboden sorgt für einen warmen und einladenden Charakter, während die Zentralheizung und die Fernwärme für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Ostbalkon, auf dem Sie den Tag mit einem gemütlichen Frühstück beginnen oder nach einem langen Arbeitstag entspannen können. Genießen Sie dabei den herrlichen Ausblick auf die Stadt und die umliegenden Grünflächen – ein perfekter Ort, um die Seele baumeln zu lassen.

Die moderne Einbauküche ist der ideale Ort für kulinarische Entfaltungen und wird zum Herzstück Ihrer neuen Wohnung. Das neu renovierte Badezimmer mit Fenster und Dusche bietet Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen, während der außenliegende Sonnenschutz dafür sorgt, dass Sie auch an warmen Tagen eine angenehme Atmosphäre genießen können.

Die hervorragende Verkehrsanbindung, einschließlich Bus, Straßenbahn und Bahnhof, ermöglicht es Ihnen, Graz und die umliegenden Regionen schnell und unkompliziert zu erreichen.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer Vielzahl an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Egal, ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum bietet Ihnen zusätzlich ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum 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



Mitglied des  
immobilienring.at

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

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.