

## **Urbanes Potenzial in aufstrebender Grazer Lage - 2-Zimmer-Wohnung als smarte Wertanlage**



**Objektnummer: 961/35574**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Baujahr:	1955
Nutzfläche:	45,00 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,07 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	144,00 €
USt.:	14,40 €
Provisionsangabe:	

3.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

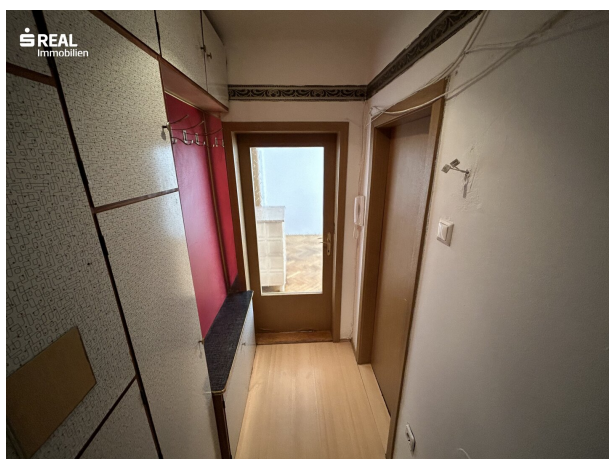


**Marvin Weissina**

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

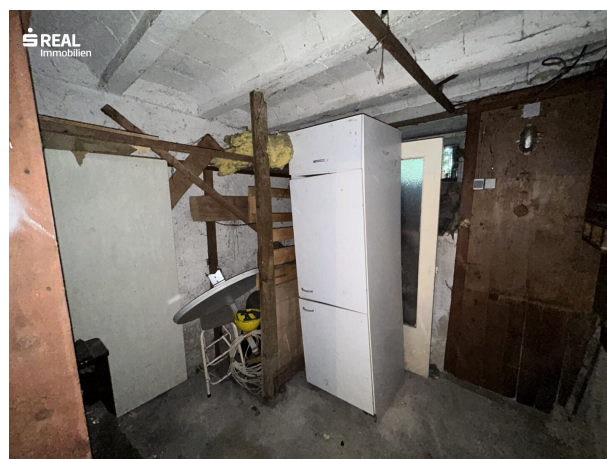
T +43 (0)5 0100 - 26423  
H +43 664 78095103



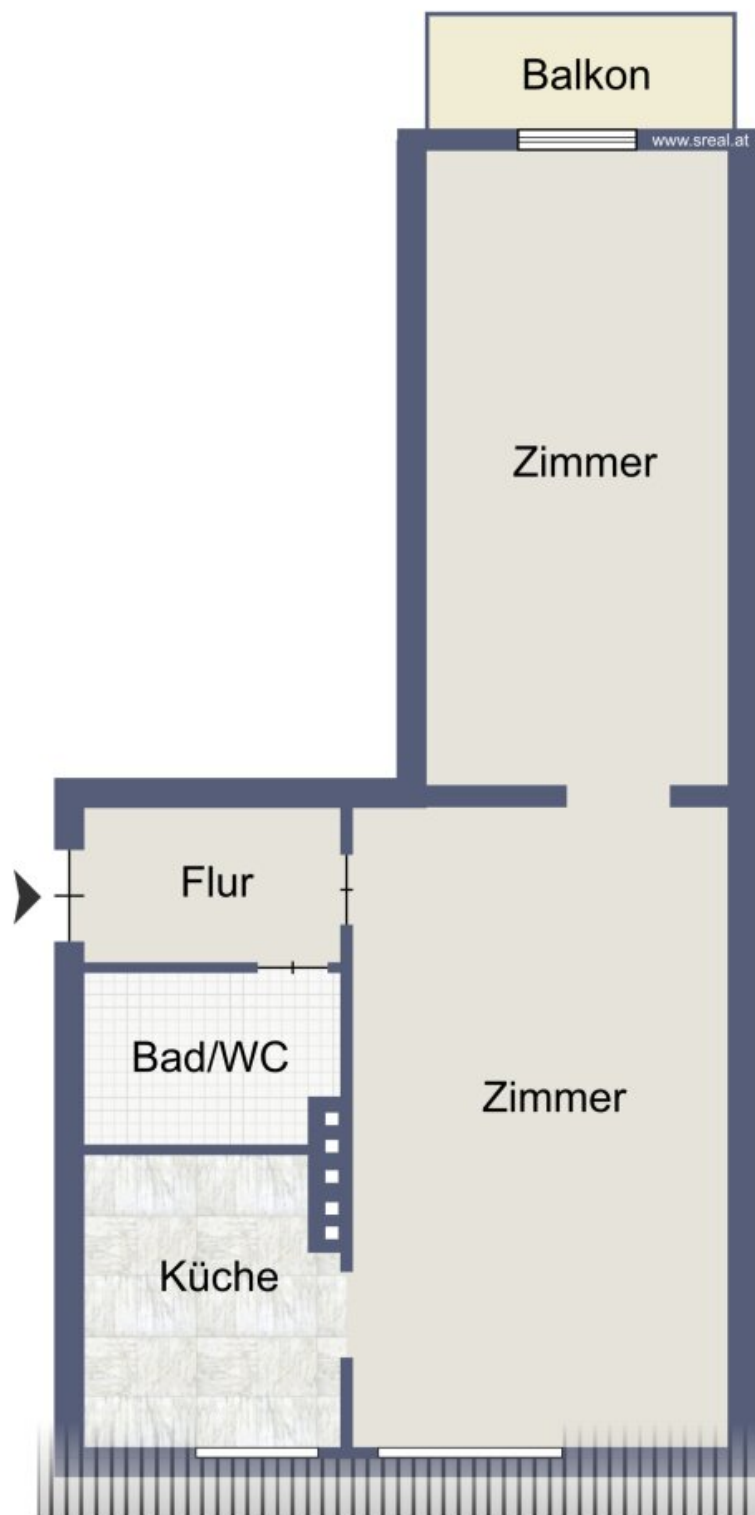












Skizze

## Objektbeschreibung

### **Urbanes Potenzial in aufstrebender Grazer Lage - 2-Zimmer-Wohnung als smarte Wertanlage**

#### **Willkommen in Ihrem neuen Projekt im beliebten und aufstrebenden Stadtteil 8020 Graz!**

Diese rund 45 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet Ihnen die Chance, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen oder in eine solide Wertanlage zu investieren. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines klassischen Wohnhauses (ohne Lift) und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie helle Räume mit großen Fenstern, die für ein freundliches Wohnklima sorgen. Die Fläche eignet sich ideal für Singles, Paare oder Studierende – ob als Eigenheim oder zur Vermietung. Die Wohnung selbst bietet Ihnen die Möglichkeit, mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Der attraktive Kaufpreis von € 99.000,00 spiegelt das Entwicklungspotenzial wider und bietet Ihnen einen fairen Einstieg in den Grazer Immobilienmarkt.

#### **Ausstattung & Komfort**

- Nutzfläche ca. 45 m<sup>2</sup>
- Große Fenster – viel Tageslicht
- Attraktiver Preis: € 99.000

#### **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer aufstrebenden Gegend von Graz, die sich durch eine stetige Entwicklung und wachsende Beliebtheit auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, sowie Schulen und Kindergärten sind in der Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut – die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Fazit Dieses Objekt ist eine interessante Möglichkeit für alle, die das Potenzial einer aufstrebenden Lage nutzen möchten – sei es für den Eigenbedarf oder als Wertanlage. Mit etwas Renovierungsaufwand schaffen Sie sich hier ein attraktives Zuhause oder eine zukunftssichere Investition.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Wohnung in Graz für Sie bereithält!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m

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.