

## **Komfortables Wohnen mit verglaster Loggia – 2-Zimmer**



**Objektnummer: 961/35635**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 04. Bez.: Lend
Nutzfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 71,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	136,60 €
Heizkosten:	108,92 €
USt.:	35,44 €
Provisionsangabe:	

5.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

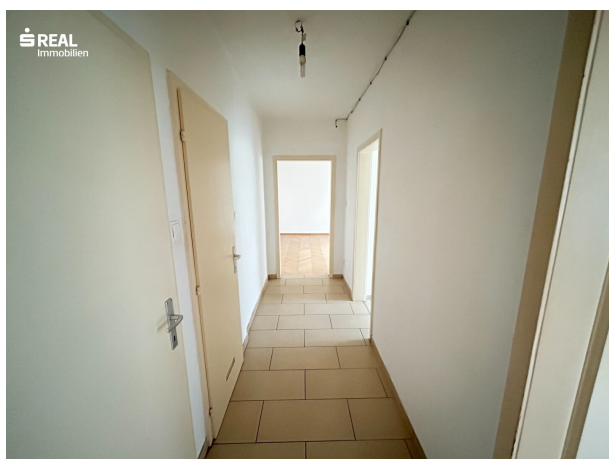


### Michaela Rettenbacher

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

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

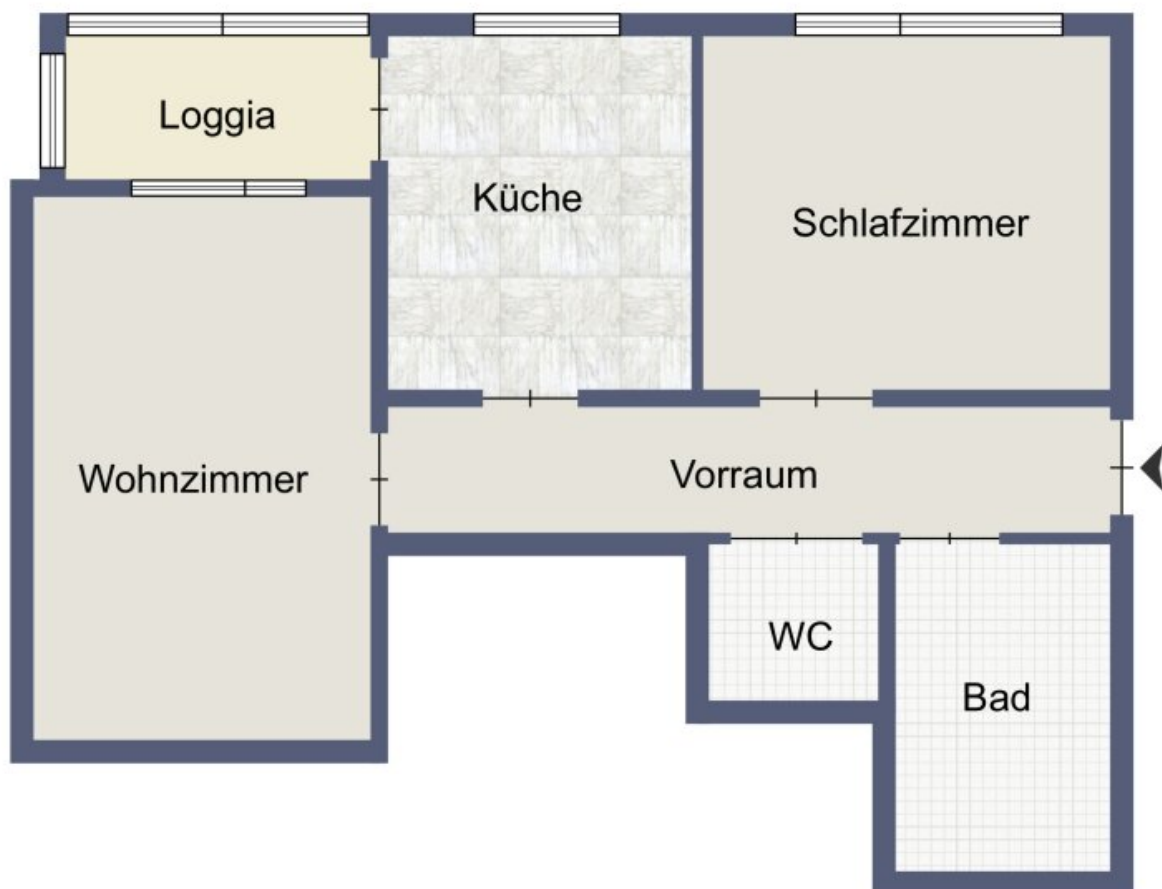
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Skizze

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung im ersten Stock überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und eine geschützte und verglaste Loggia, die das Wohnen besonders angenehm macht – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Investition.

### Raumaufteilung & Wohngefühl

Mit rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei großzügigen, lichtdurchfluteten Zimmern bietet die Wohnung viel Platz für individuelle Wohnideen. Die klare Aufteilung schafft ein angenehmes Ambiente und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches zuhause oder zur Vermietung.

### Verglaste Loggia

Ein echtes Highlight ist die einladende Loggia: Dank der zwei großen Schiebefenster genießen Sie hier das ganze Jahr über einen geschützten Platz im Freien. Hier können Sie entspannen, lesen oder die Sonnenstrahlen genießen, unabhängig von Wind und Wetter.

### Ausstattung & Komfort

- Wohnfläche ca. 60 m<sup>2</sup> – optimal geschnitten
- 2 helle Zimmer – vielseitig nutzbar
- Loggia mit Schiebefenstern – wind- und wettergeschützt
- Fernwärme
- Personenaufzug – bequemer Zugang zur Wohnung
- 1. Etage – ideal erreichbar

### Lage & Infrastruktur



Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und bietet eine hervorragende Anbindung an Bus und Straßenbahn. So erreichen Sie alle Teile der Stadt schnell und unkompliziert. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten. Ideal für den Alltag und spontane Shoppingtouren.

### **Investition & Preis**

Mit einem Kaufpreis von € 139.000,00 bietet diese Wohnung einen attraktiven Einstieg in den Grazer Immobilienmarkt und eignet sich hervorragend als Wertanlage oder zur Eigennutzung. Fazit: Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen, Komfort und eine zentrale Lage – eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren, die Wert auf Flexibilität und Lebensqualität legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **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 <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

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.