

**Zentral. Sonnig. Smart. Eigentum mit Balkon- urbanes
Wohnen im Herzen von Stadt Graz-UNESCO
Weltkulturerbe**



Objektnummer: 7775/190

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin
Schwarz**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Conrad-von-Hötzendorf-Straße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,76 m ²
Nutzfläche:	56,76 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	194.700,00 €
Betriebskosten:	158,26 €
USt.:	15,83 €
Provisionsangabe:	

7.009,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz
Hofgasse 8 / II
8010 Graz

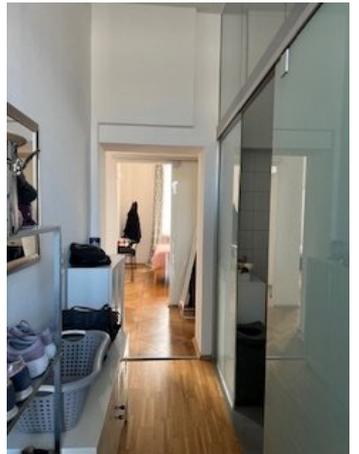
T +43 316 82 89 74
H +43 664 306 28 58

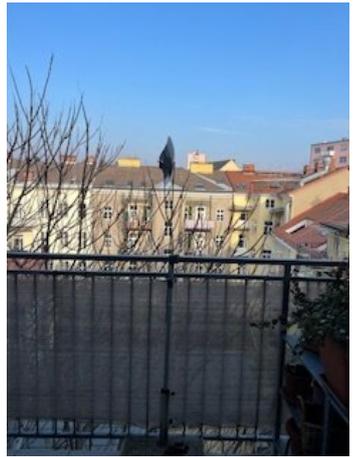
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



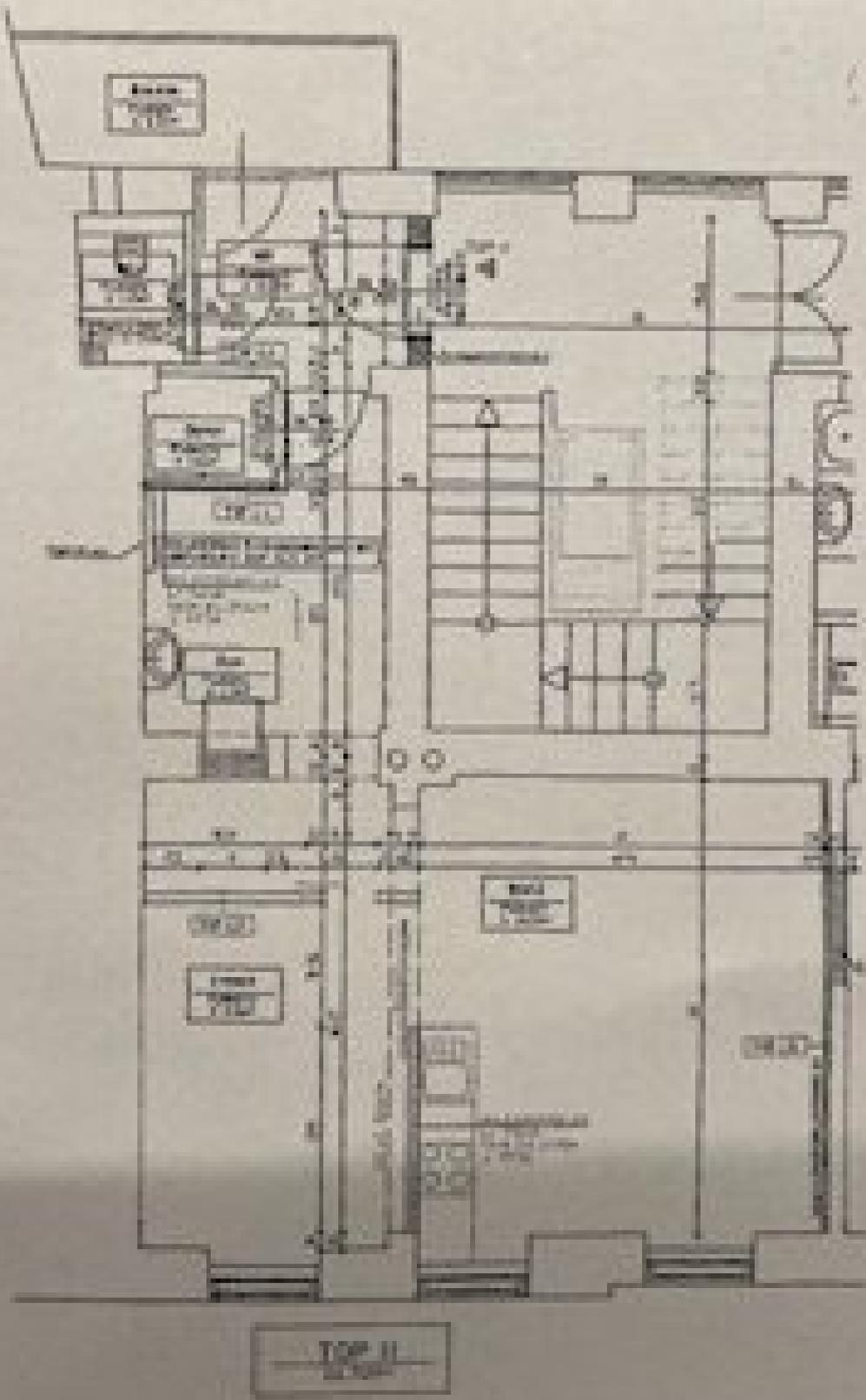












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese charmante und gepflegte Wohnung befindet sich in der begehrten 3. Etage eines modernen Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf 56,76 m² alles, was das Herz begehrt.

Der offene Grundriss dieser 1-Zimmer-Wohnung schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Die Wohnküche ist perfekt gestaltet und bietet Ihnen die Möglichkeit, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gleichzeitig mit Freunden oder Familie zu entspannen. Der Balkon in östlicher Ausrichtung ist der ideale Ort, um den Morgenkaffee bei Sonnenaufgang zu genießen oder nach einem langen Tag die Abendsonne zu erleben.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien, darunter stilvolle Fliesen und edles Parkett, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die moderne Dusche im Badezimmer ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort der Entspannung. Zudem sorgt die Fernwärme für ein angenehmes Raumklima, sodass Sie sich zu jeder Jahreszeit wohlfühlen können.

Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung, sodass auch der Transport von Einkäufen oder anderen Gegenständen mühelos vonstattengeht.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein! Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn sorgt dafür, dass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergarten und Universität, während Einkaufszentren, Supermärkte und Bäckereien für eine stressfreie Nahversorgung sorgen.

Egal, ob Sie eine ruhige Rückzugsmöglichkeit suchen oder das pulsierende Stadtleben genießen möchten - diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine gepflegte Immobilie zu investieren, die Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch Lebensqualität bietet.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m
Apotheke <325m
Klinik <825m
Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <400m
Universität <275m
Höhere Schule <125m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <425m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <250m
Polizei <600m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <75m
Autobahnanschluss <4.275m
Bahnhof <1.175m
Flughafen <8.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap