

## **Ruhige Jungfamilienwohnung mit Bergblick und Top-Infrastruktur!**



Balkon

**Objektnummer: 5156/11969**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristof Holoker**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

H +43 664 233 8947









## Objektbeschreibung

Diese teilsanierte, praktisch gestaltete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (ohne Lift) bietet rund 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen optimal genutzten Wohnraum und einen gemütlichen **Balkon mit Blick auf die Berge** – ideal für Singles, Paare oder junge Familien, die eine Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit suchen.

Lassen Sie den Tag auf dem Balkon ausklingen, während die letzten Sonnenstrahlen die Berge in goldenes Licht tauchen. Die Umgebung ist angenehm ruhig, trotzdem sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Durch die **hofseitige Lage** genießen Sie eine angenehme Rückzugsoase – mitten im urbanen Leben und dennoch überraschend still.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren **renoviert** und befindet sich in sehr gepflegtem Zustand. Die großzügigen, nach Westen ausgerichteten Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Das **Badezimmer mit Fenster** ist mit einer Dusche ausgestattet, die Toilette befindet sich separat.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung. Ein praktischer Abstellraum sowie ein ca. 5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Ein allgemeiner **Parkplatz** mit Schrankenanlage stehen den Bewohner:innen zur Verfügung.

Warten Sie nicht länger! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause! Ich freue mich auf Ihren Anruf unter **0664 233 8947, Kristof Holoker, Kompagnon Immobilien** Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap