

## **Günstige 2-Zimmer Wohnung mit Loggia**



**Objektnummer: 6981/57**

**Eine Immobilie von Wolfgang Deutsch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8047 Graz                        |
| Baujahr:                      | 1974                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,59 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,98                           |
| Kaufpreis:                    | 159.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Deutsch

Wolfgang Deutsch Immobilien  
Mühlgasse 61  
8020 Graz

T +43 664 221 91 19

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

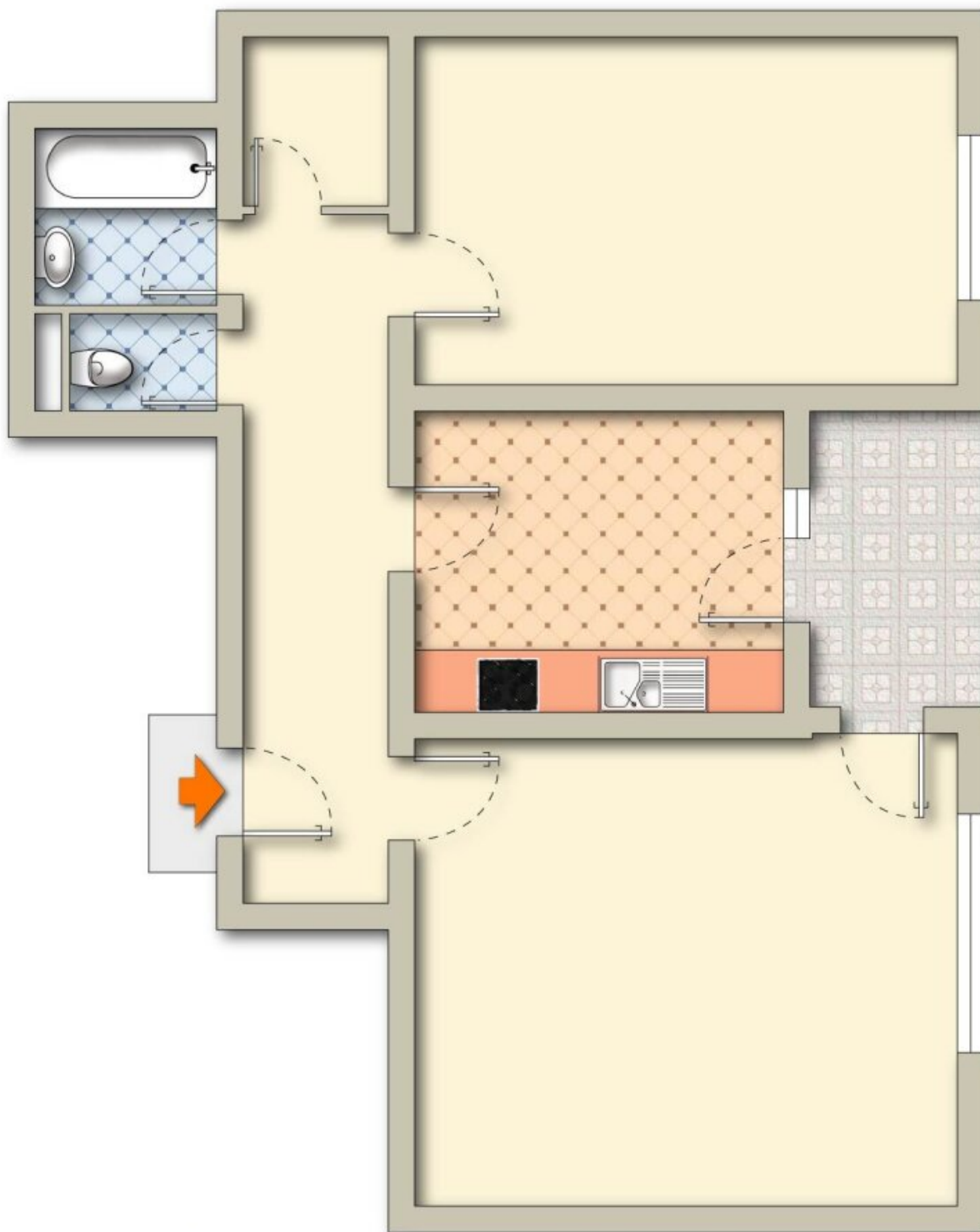








**WD**  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung bietet **72 m² Wohnfläche** und befindet sich im 9. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit **Lift**. Die Wohnung eignet sich hervorragend als **Startwohnung** für Singles oder Paare sowie als **Anlageobjekt** zur Vermietung.

Die Wohnung besticht durch ihre **praktische Raumaufteilung** – beide Zimmer sind **getrennt begehbar**, wodurch sie auch perfekt für eine Wohngemeinschaft geeignet ist.

### Highlights:

- Helle, freundliche Räume
- **Loggia** mit **Markise**
- **Rolläden** an allen Fenstern
- Sehr **günstige Gesamtbetriebskosten inkl. Heizung u. Warmwasser**: nur € **354,-** monatlich!

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Abstellraum

- Vorzimmer
- Kellerabteil

#### **Weitere Vorteile:**

- Allgemeine Parkflächen vorhanden
- Gute Infrastruktur und Anbindung
- Gepflegtes Wohnhaus
- Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap