

## Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und optimaler Raumaufteilung



Kochen/Essen/Wohnen

**Objektnummer: 7314/568**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rebengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	228.000,00 €
Betriebskosten:	129,59 €
Heizkosten:	60,00 €
USt.:	22,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Sgerm**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH

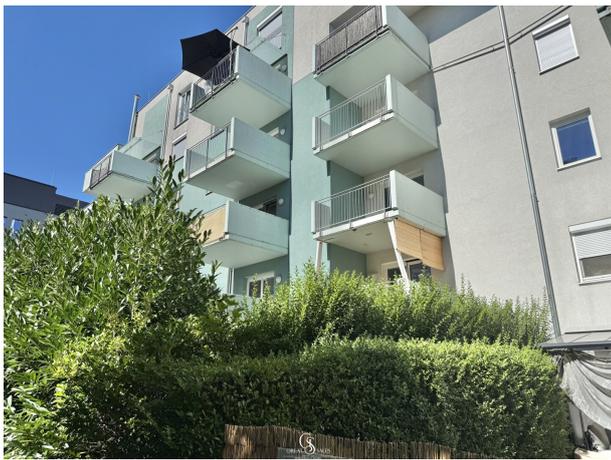


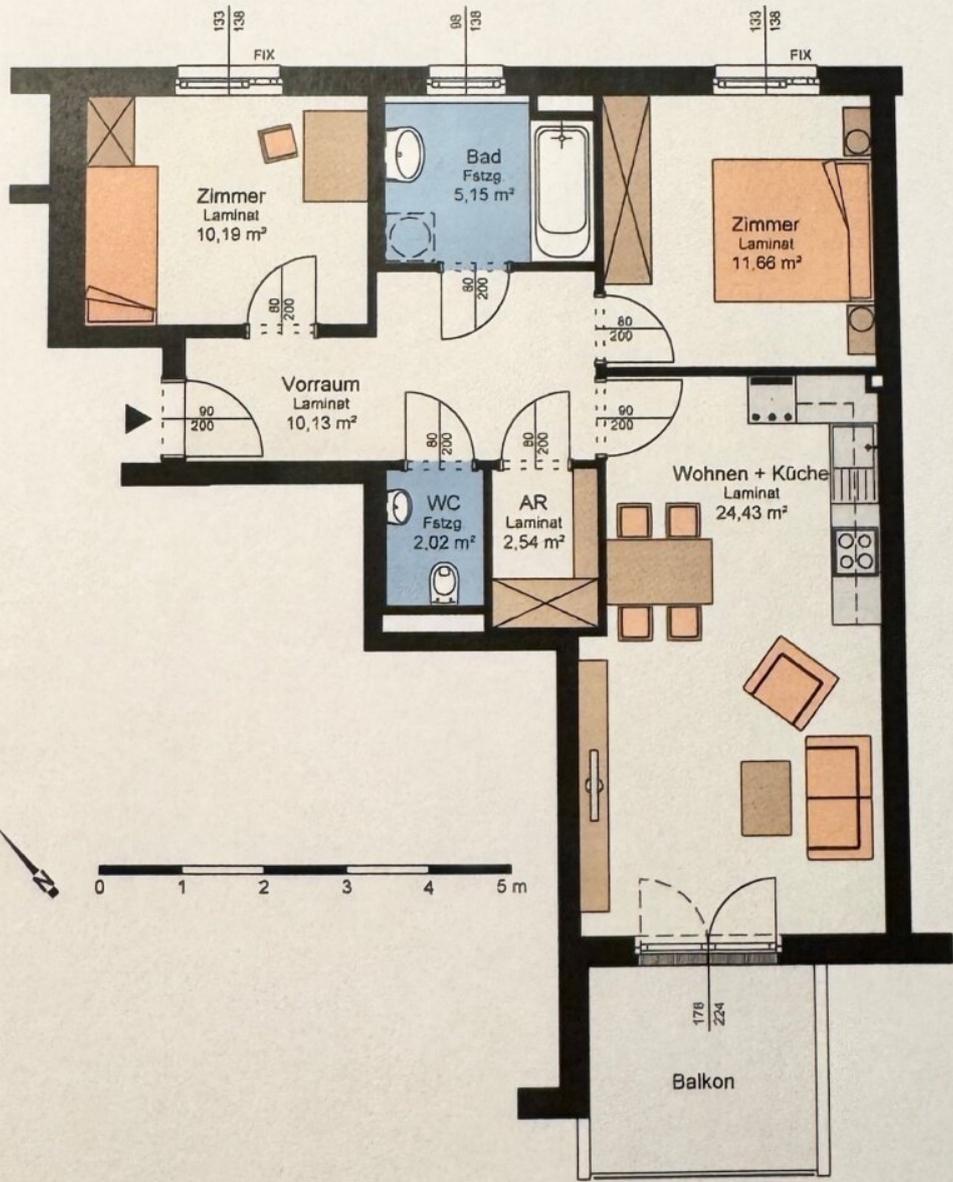












## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit rund 66,12 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses in der Rebengasse.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für hohen Wohnkomfort: Vom zentralen Vorraum sind alle Räume direkt begehbar. Das helle, offene Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum überdachten, sonnigen Südwest-Balkon (ca. 6,77 m<sup>2</sup>) bildet das Herzstück der Wohnung und lädt dazu ein, kulinarische Kreationen zu genießen oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, einen praktischen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und moderner Regendusche. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Zimmer
- WC
- Badezimmer
- Abstellraum
- Zimmer
- Wohn/Esszimmer

- Balkon

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage, nur wenige Schritte von mehreren Parks entfernt und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe zu finden.

Die Straßenbahnhaltestelle Esperantoplatz ist fußläufig in nur zwei Minuten erreichbar, die Bushaltestelle Marienplatz in ca. vier Minuten.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap