

**Gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem  
Balkon – Ideal für Familien!**



**Objektnummer: 3069**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Adresse          | Babenbergerstraße 118       |
| Art:             | Wohnung                     |
| Land:            | Österreich                  |
| PLZ/Ort:         | 8020 Graz                   |
| Zustand:         | Gepflegt                    |
| Alter:           | Altbau                      |
| Wohnfläche:      | 78,48 m²                    |
| Zimmer:          | 3                           |
| Bäder:           | 1                           |
| WC:              | 1                           |
| Balkone:         | 1                           |
| Heizwärmebedarf: | <b>C</b> 88,60 kWh / m² * a |
| Kaufpreis:       | 195.000,00 €                |

## Ihr Ansprechpartner

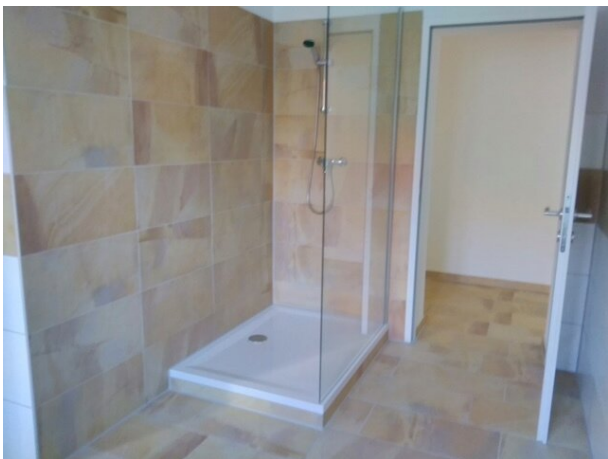


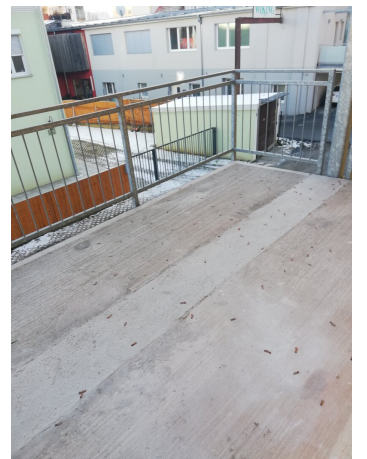
**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +4366488319004

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





# Objektbeschreibung

## Beschreibung der gut aufgeteilten 3-Zimmer-Wohnung

Diese hervorragend aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen einen perfekten Wohnraum für Familien oder Paare. Sie zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- **Geräumiges Wohnzimmer:** Einladender Raum mit viel Tageslicht, ideal für gemütliche Abende und gesellige Treffen.
- **2 Schlafzimmer:** Ruhige und komfortable Räume, die für erholsame Nächte sorgen.
- **Großzügiger Balkon:** Der Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die Sonne zu genießen.
- **Voll ausgestattetes Badezimmer:** Bad mit Dusche oder Badewanne, je nach Ihren Wünschen.
- **Praktische Abstellräume:** Zusätzlicher Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.
- **Parkplatzoption:** Möglichkeit, einen Parkplatz dazu zu kaufen, um Ihnen zusätzlichen Komfort zu bieten.

2. Monatliche Betriebskosten pro m<sup>2</sup> 2,37 Euro

4. Monatliche Rücklagen pro m<sup>2</sup> 1,06 Euro

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre gute Aufteilung, sondern auch durch die Lage in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung, die Ihnen alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens bietet. Ideal für Ihre neue Lebensphase!

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung persönlich zu besichtigen.  
**Die Termine sind ab dem 1. Oktober verfügbar. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <725m  
Klinik <550m  
Krankenhaus <1.400m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <325m  
Universität <1.450m  
Höhere Schule <1.300m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <975m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <375m  
Post <200m  
Polizei <875m

#### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <525m  
Autobahnanschluss <4.950m  
Bahnhof <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap