

**Graz erleben – Wohnung mit Balkon & Stadtblick zum
Top-Preis!**



Objektnummer: 6409/581

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	UNESCO-Esplanade
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	102,40 €
Heizkosten:	40,50 €
USt.:	18,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von Graz!

Diese **moderne 1-Zimmer-Wohnung** in **8020 Graz** vereint urbanes Lebensgefühl mit hochwertiger Ausstattung – ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Investition.

Mit einer Wohnfläche von ca. **37 m²** bietet diese neuwertige Wohnung **komfortables Wohnen** in zentraler Lage. Zum attraktiven Kaufpreis von nur **€ 159.000,-** erwartet Sie hier ein echtes Wohnjuwel – perfekt als Eigenheim oder Kapitalanlage.

Raum zum Wohlfühlen

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein helles, gut geschnittenes Raumkonzept. Der Wohnbereich ist mit **edlem Parkett und modernen Fliesen** ausgestattet und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Für behagliche Wärme sorgt die **Fußbodenheizung**, die gerade in der kälteren Jahreszeit besonders geschätzt wird.

Die **moderne Einbauküche** ist nicht nur optisch ansprechend, sondern auch funktional – perfekt für entspannte Kochabende oder den schnellen Snack zwischendurch.

Ein Balkon mit Ausblick

Ein echtes Highlight ist der **ostseitige Balkon** mit **Stadt-, Fern- und Grünblick** – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden im Freien. Genießen Sie den Blick über die Dächer von Graz und erleben Sie das städtische Leben von seiner schönsten Seite.

Toplage mit perfekter Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage mit bester **Verkehrsanbindung**: Ob mit Bus, Straßenbahn oder Zug – Sie erreichen schnell das **Stadtzentrum** sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

In direkter Umgebung finden Sie:

- Supermärkte & Bäckereien
- Ärzte, Apotheken, Kliniken
- Schulen, Kindergärten, Universitäten
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten

Einziehen und genießen – oder nachhaltig investieren

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Zuhause – sie steht für einen **modernen, urbanen Lebensstil** in einer der beliebtesten Städte Österreichs. Ob als **Erstwohnung**, oder **sichere Kapitalanlage**: Diese Wohnung erfüllt viele Wünsche auf einmal.

Jetzt Besichtigungstermin sichern!

Solche Gelegenheiten sind selten – überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung und machen Sie den ersten Schritt in Ihre neue Zukunft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <1.250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap