

Ihr neues Zuhause in Graz – stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Objektnummer: 8014/336

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	1985
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,16 m ²
Nutzfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01

Ihr Ansprechpartner

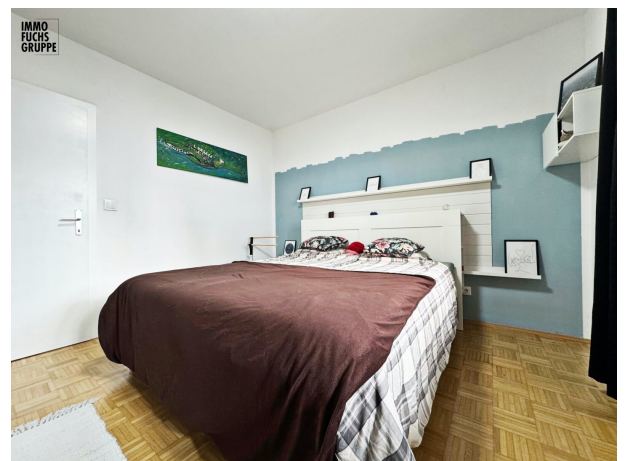


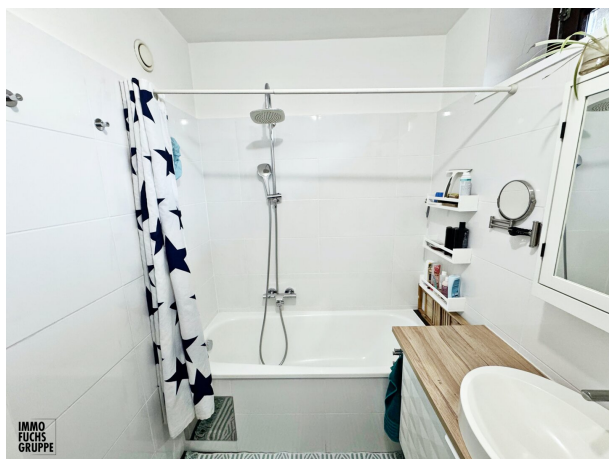
M.A. Stefanie Moderer

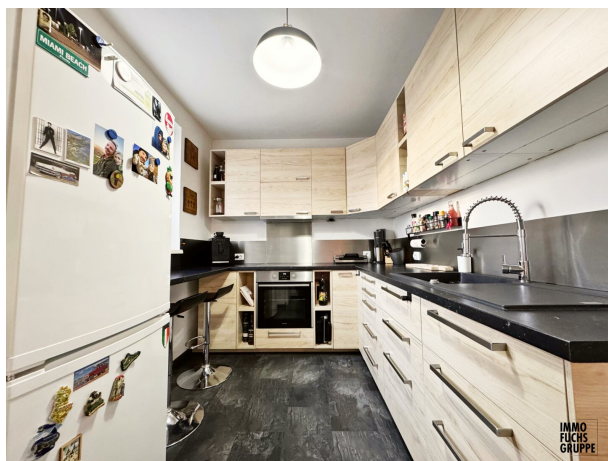
FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG |
1100 Wien

T 0664 202 16 10

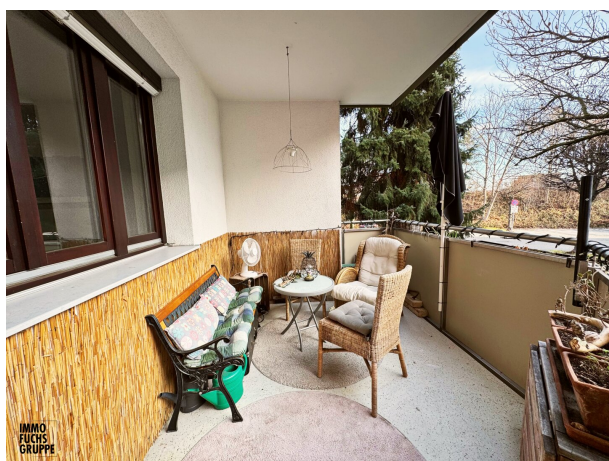
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

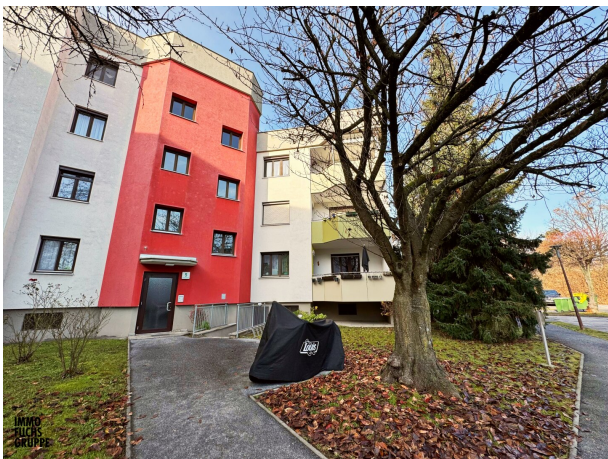


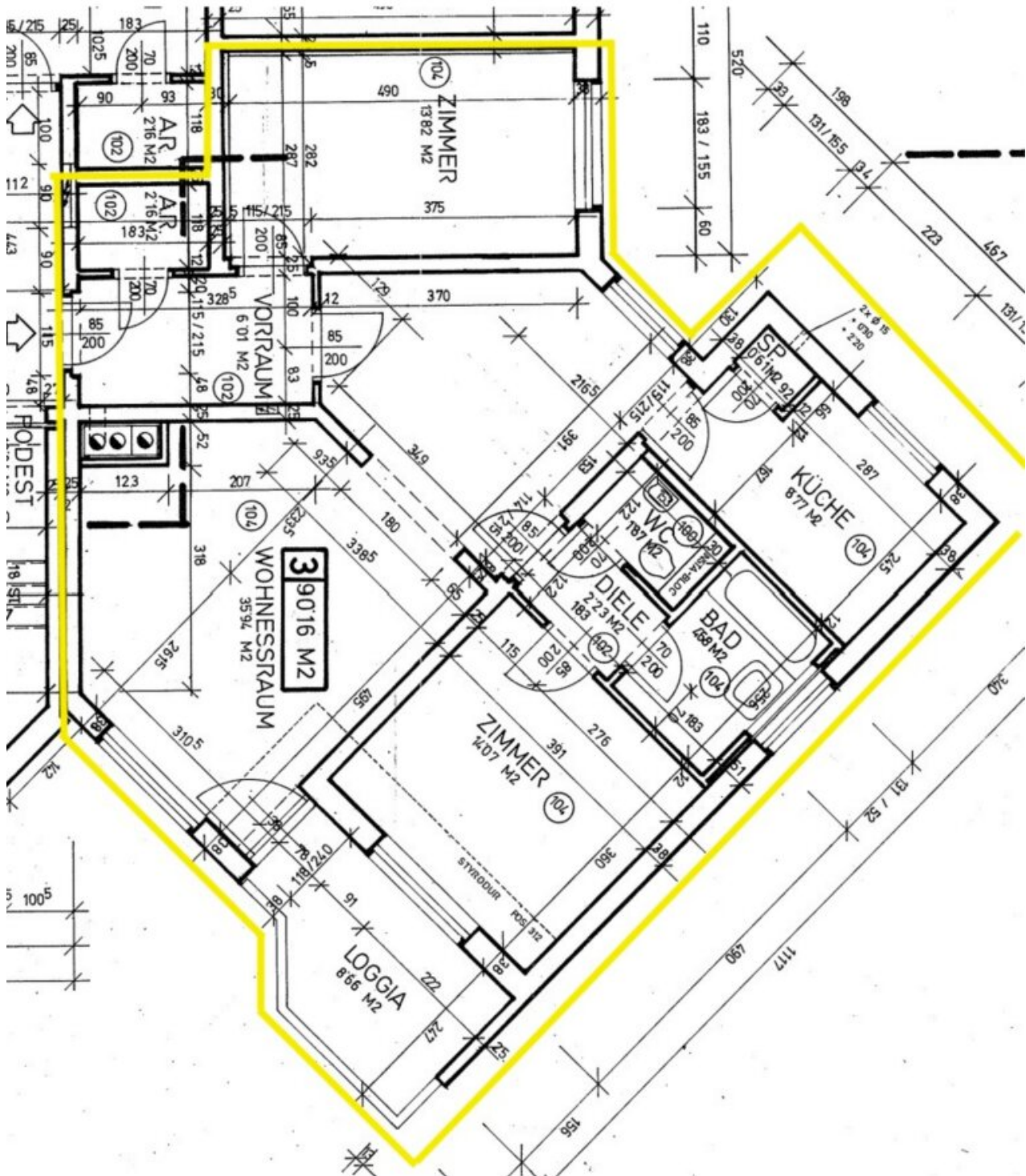












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese großzügige Eigentumswohnung in Graz vereint modernen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage und bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables Zuhause wünschen. Mit einer Wohnfläche von **90,16 m²** und insgesamt **drei Zimmern** genießen Sie hier reichlich Platz für sich und Ihre Familie.

Schon beim Betreten der Wohnung überzeugt die **gepflegte und einladende Atmosphäre**. Vom Vorraum aus erreichen Sie sämtliche Räume. Der **großzügige Wohnbereich** eignet sich ideal, um Gäste zu empfangen oder entspannte Abende mit der Familie zu verbringen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **gemütliche Loggia**, die mit einem herrlichen Grünblick zum Verweilen einlädt.

Die **moderne Einbauküche** ist nicht nur funktional, sondern auch optisch ein Highlight. Hochwertige Materialien – Fliesen, Kunststoffboden und Parkett – sorgen für ein stilvolles Ambiente, das zugleich pflegeleicht und langlebig ist. Das **Badezimmer** überzeugt mit erstklassiger Ausstattung: einer **Badewanne**, einem **Fenster mit Tageslicht** und einem praktischen **Waschmaschinenanschluss**.

Ein weiterer Pluspunkt ist der **eigene Parkplatz**, der Ihnen das lästige Suchen nach einem Stellplatz erspart. Auch die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Eine Bushaltestelle, ein Autobahnanschluss und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie die Grazer Innenstadt wie auch das Umland rasch und bequem erreichen.

Betriebskosten (netto):

- Betriebskosten: € 160,19
- Instandhaltung: € 101,75
- Verwaltungskosten: € 36,05
- Gemeinschaftliche Anlagen: € 18,20
- Heizkosten: € 70

Die Umgebung bietet eine **perfekte Infrastruktur**: Apotheke, Schule, Supermarkt und Bäckerei befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist somit in greifbarer Nähe.

Fazit: Diese 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre gelungene Kombination aus großzügigem

Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und optimaler Lage. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause in Graz präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap