

## **Wohnung mit Grünblick!**



**Objektnummer: 961/35806**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	181,59 €
Heizkosten:	169,86 €
USt.:	33,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

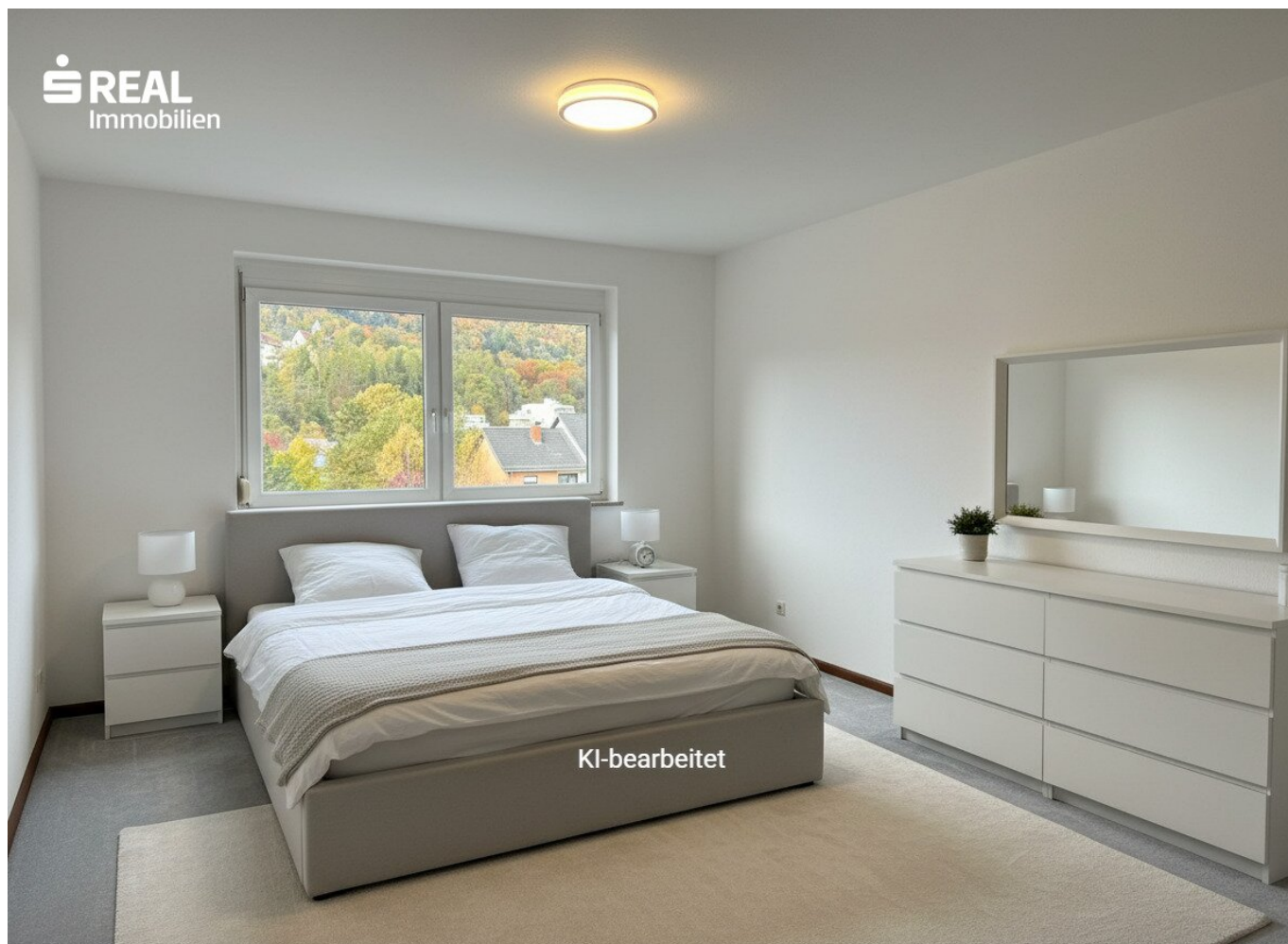


**DI Jörg Banholzer**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz



Mitglied des  
immobilienring.at













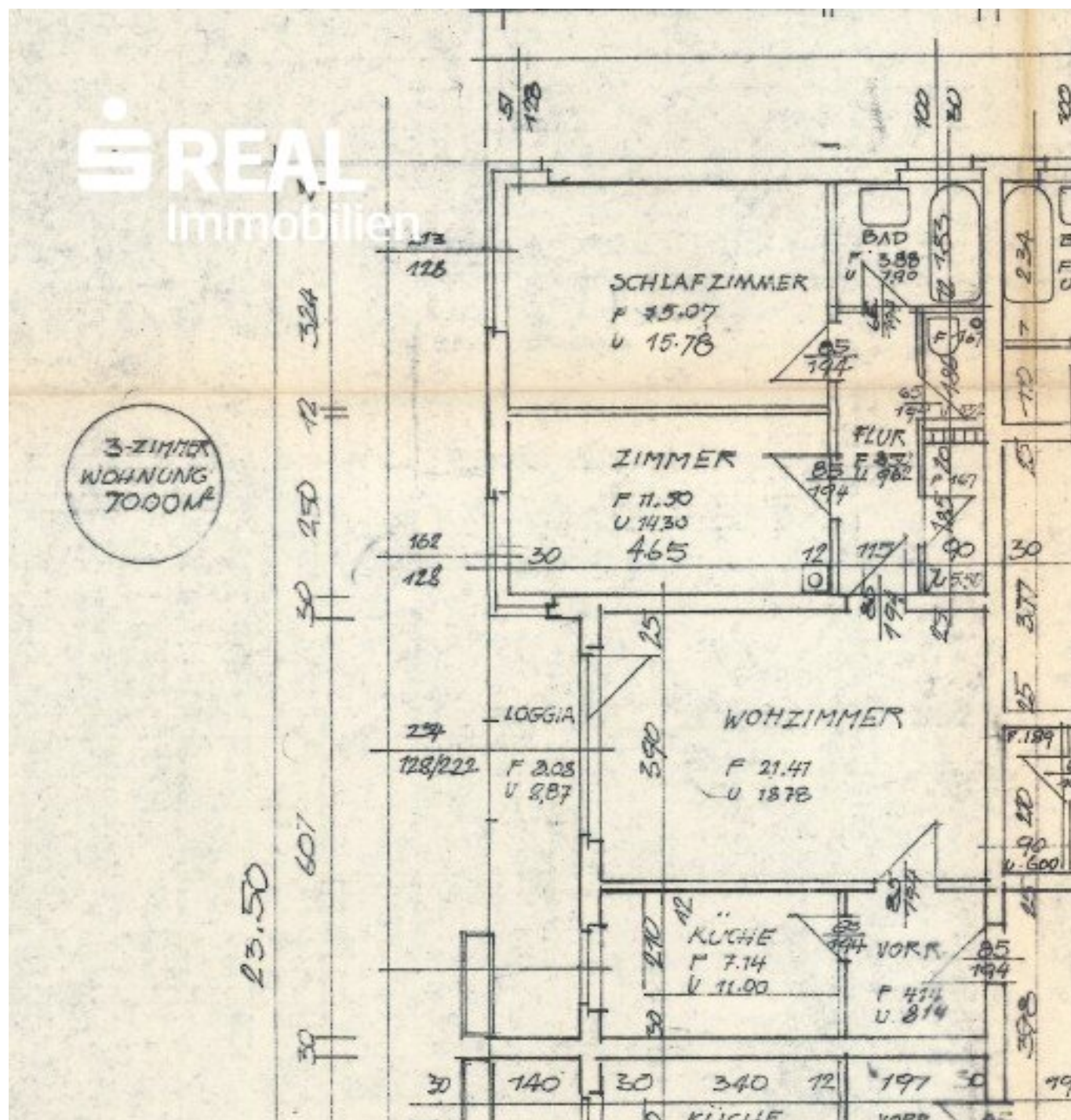




**S REAL**  
Immobilien



3-ZIMMER  
WOHNUNG  
7000M²





## Objektbeschreibung

Wohnung mit Ausblick!

Diese Wohnung liegt im obersten Stockwerk in ruhiger, zentraler Lage in Graz-Straßgang und bietet einen tollen Ausblick auf den Buchenberg und das Schloß St. Martin. Durch die Westausrichtung ist die Wohnung am Nachmittag auch bestens besonnt. Ein Lift ist vorhanden, ebenso ein Kellerabteil und Autoabstellplätze im Freien zur allgemeinen Nutzung. Zudem besteht die Möglichkeit, in der Tiefgarage einen Abstellplatz (nach Verfügbarkeit) günstig anzumieten.

Die Wohnung ist sehr gut aufgeteilt. Vorraum, große Küche, Wohnzimmer mit der verglasten Westloggia, drei Schlafzimmer, Bad mit Fenster, WC, Abstellraum. Das Innere der Wohnung ist noch zu sanieren, das Haus selbst ist bereits saniert und in sehr gutem Zustand.

Beheizt wird das Objekt mit Fernwärme.

Durch die Nähe zum Buchenberg und Florianiberg sind tolle Spazier- und Wandermöglichkeiten direkt vor der Haustüre!

### 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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.