

**Modernisierte Traumwohnung mit 3 Balkonen in bester Lage von Graz - Jetzt zugreifen für nur 254.900,00 €!**



**Objektnummer: 7080/135**

**Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenbergerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1953
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,28
Kaufpreis:	254.900,00 €
Betriebskosten:	239,51 €
USt.:	47,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vires Real Solutions**

























## Objektbeschreibung

<https://vires.at/>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz, der charmanten Hauptstadt der Steiermark. Diese atemberaubende Wohnung in der 5. Etage bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnerlebnis. Mit einer Gesamtfläche von 86m<sup>2</sup> und 3 geräumigen Zimmern bietet diese Etagenwohnung ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch als ideale Investitionsmöglichkeit.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem Gefühl der Helligkeit und Großzügigkeit empfangen. Die modernisierten Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes und stilvolles Ambiente. Die hochwertige Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die insgesamt 3 Balkone, die Ihnen einen traumhaften Ausblick auf die Stadt Graz bieten. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee auf dem Ostbalkon und entspannen Sie am Abend auf dem Südbalkon, während Sie die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer Haut spüren.

Die Wohnung ist nicht nur optisch ein Highlight, sondern auch technisch auf dem neuesten Stand. Eine moderne Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die elektrischen Einrichtungen sind auf dem neuesten Stand der Technik. Der Personenaufzug macht das Erreichen der Wohnung mühelos und barrierefrei.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit Bushaltestellen und Straßenbahnstationen in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens angebunden. Auch der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu erreichen, was Ihnen die Möglichkeit bietet, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu reisen.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Kliniken und Krankenhäuser bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten ist alles in der Nähe. Der nahegelegene Supermarkt, die Bäckerei und das Einkaufszentrum machen das Einkaufen zu einem Kinderspiel.

Diese Wohnung ist eine perfekte Gelegenheit, um Ihren Traum vom Wohnen in Graz wahr werden zu lassen. Der Kaufpreis von 266.900,00 € ist angemessen und bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine zukunftsichere Immobilie zu investieren. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie haben eine Immobilie? [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap