

## **Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Garten**



**Objektnummer: 5953/445**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,85 €
<b>Heizkosten:</b>	99,32 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	125,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Wolf**

ARU Immobilien GmbH

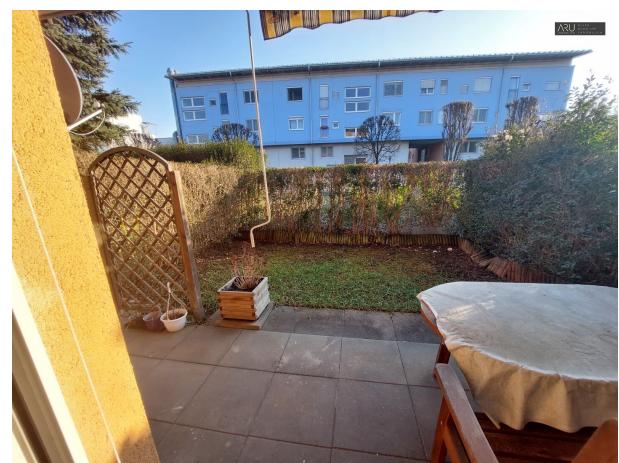




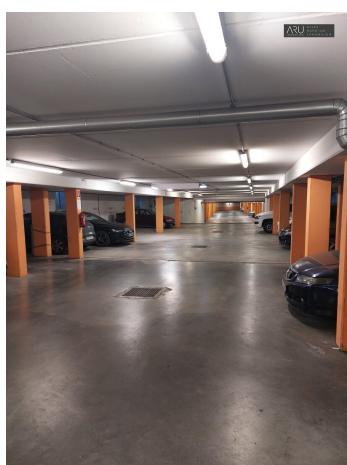
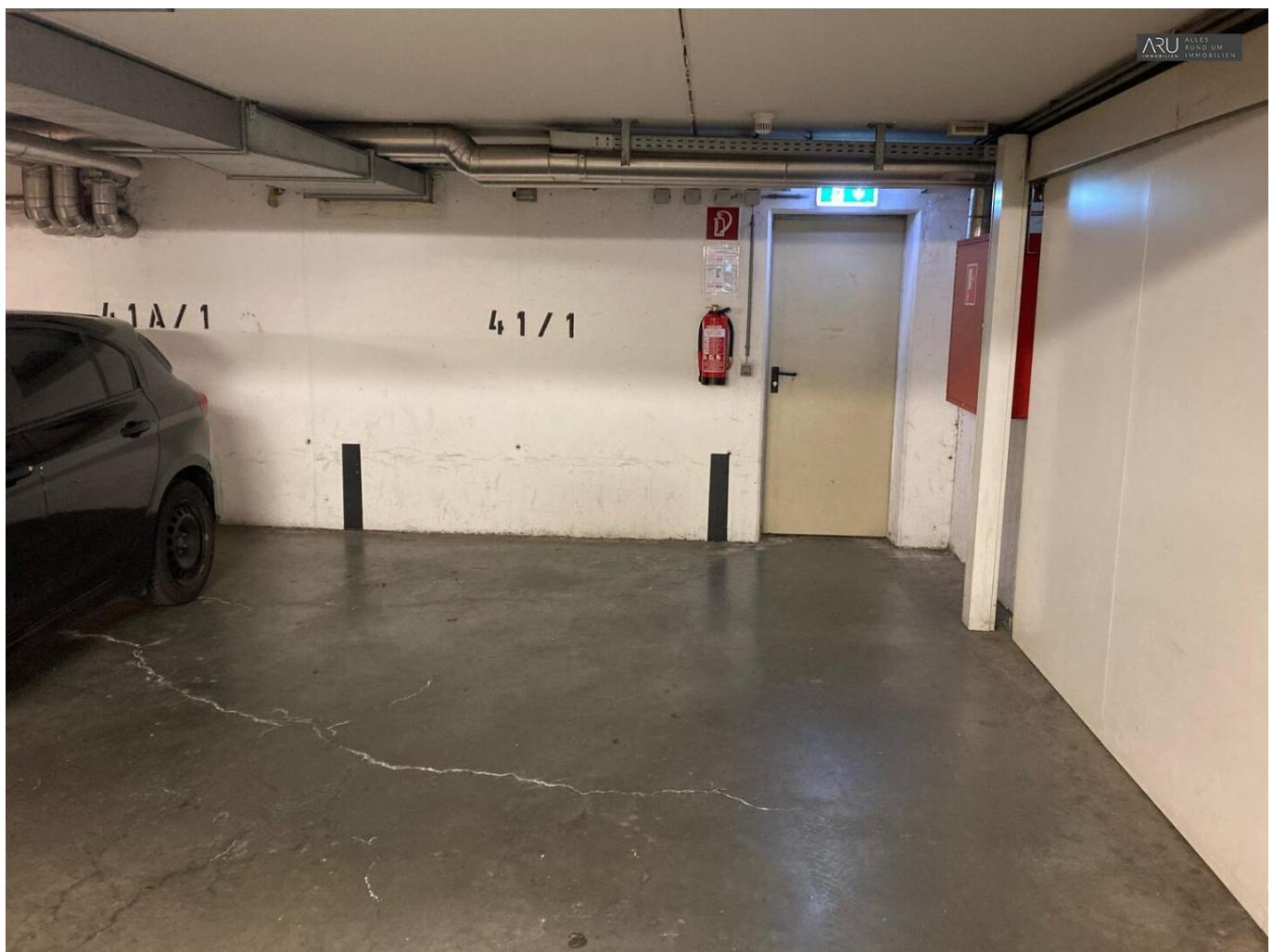


ARU ALLES  
RUND UM  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Fläche von 62 m<sup>2</sup> – perfekt geeignet für Singles, Paare oder Senioren.

Der durchdachte Grundriss schafft ein helles und einladendes Wohnambiente. Bei der Planung wurde bereits auf eine barrierefreie und behindertengerechte Aufteilung geachtet, die folgende Räume umfasst:

- Vorräum
- WC
- Bad mit Dusche
- Offene Küche mit Wohn- und Essbereich
- Ein Schlafzimmer

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten sowie die Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bieten, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Zusätzlich wäre eine **Tiefgaragenplatz um €15.000,-- zu erwerben**. Weiters steht Ihnen ein Abstellraum zur Verfügung.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiterer großer Vorteil: Sie genießen eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Busse, Straßenbahnen und den Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie schnell und unkompliziert die Innenstadt oder andere Ziele in Graz.

**Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen** (ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein):

<https://my.matterport.com/show/?m=JEEVY6pZdbR>

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Eine gepflegte Wohnung in bester Lage mit Garten, Terrasse wartet auf Sie. Ein Garagestellplatz ist separat zu erwerben.

**Falls ich Ihr Interesse geweckt habe, dann zögern Sie nicht, mich für eine persönliche Besichtigung zu kontaktieren.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap