

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz - Toplage!



ImmobilienRothbart

Objektnummer: 4891

Eine Immobilie von RKR diewohnmakler OG

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Friedhofgasse 2                |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                      |
| Wohnfläche:                   | 60,42 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 2                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Balkone:                      | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 58,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,41                           |
| Kaufpreis:                    | 155.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 117,00 €                       |
| USt.:                         | 15,88 €                        |

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Rothbart jun.**

Immobilien Rothbart GmbH  
Koloman-Wallisch-Platz 4  
8600 Bruck an der Mur

T +4368110897105

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





ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart

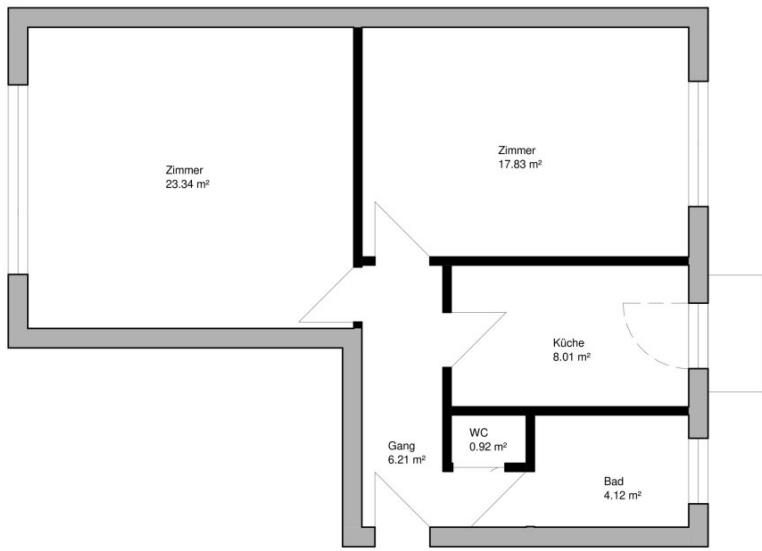


ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart





| Raumliste |        |          |        |
|-----------|--------|----------|--------|
| Nr.       | Name   | Brutto   | Umfang |
| 1         | Bad    | 4.12 m²  | 8.220  |
| 2         | Küche  | 8.01 m²  | 11.700 |
| 3         | Zimmer | 17.83 m² | 17.155 |
| 4         | Zimmer | 23.34 m² | 19.340 |
| 5         | Gang   | 6.21 m²  | 13.365 |
| 6         | WC     | 0.92 m²  | 3.935  |
| Gesamt: 6 |        | 60.42 m² |        |

Projekt Friedhofgasse 2, 8020 Graz

Projektadresse

Bauherren Grohs

Plan Grundriss A3

Planverfasser

Firma 1

Firma 2

Strasse

PLZ Ort

Telefon

Telefax

E-Mail

Datum  
Gezeichnet  
Geprüft

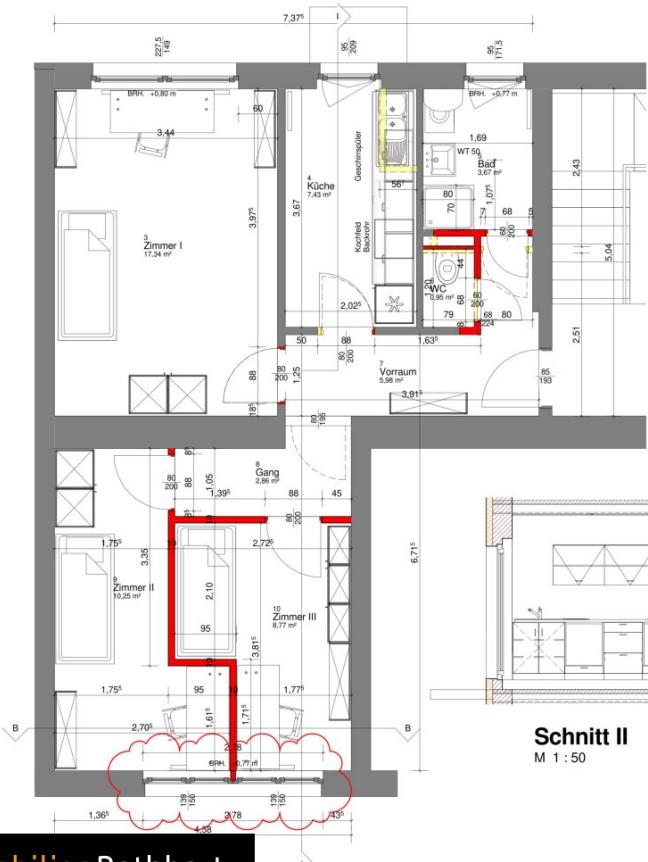
20.11.2014  
nis  
nis

Projektnummer  
**02-14-11**

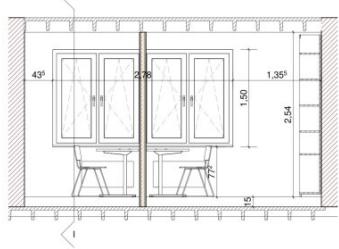
Massstab  
**1 : 50**

Plannummer  
**A104**

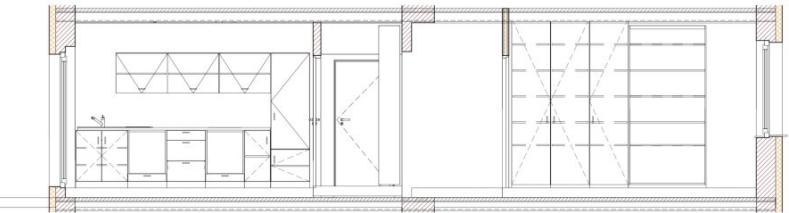
ImmobilienRothbart



Schnitt II  
M 1 : 50



B  
M 1 : 50



ImmobilienRothbart

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz! Diese charmante Wohnung in der 3. Etage bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lage, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens vereint. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 60,42 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über zwei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, inspirierendes Arbeitszimmer oder einladendes Wohnzimmer – hier können Sie Ihre Wohnräume verwirklichen. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, auf dem Sie die frische Luft genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit Freunden oder der Familie auf Ihrem Balkon sitzen und den Tag ausklingen lassen.

Die Wohnung ist mit Fernwärme ausgestattet, was Ihnen angenehme Wärme in den kühleren Monaten garantiert. Der praktische Personenaufzug ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrer Etage – ideal für alle Altersgruppen und Lebensstile. Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus, Straßenbahn und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie die Stadt und die umliegenden Regionen mühelos erkunden können. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die kulturellen Highlights Graz' erleben möchten – Sie sind immer schnell und unkompliziert unterwegs.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihr neues Leben in Graz wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <50m  
Apotheke <425m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <450m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <225m  
Universität <875m  
Höhere Schule <1.025m

### Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <475m

**Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <425m  
Post <600m  
Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <450m  
Autobahnanschluss <4.075m  
Bahnhof <350m  
Flughafen <9.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap