

## Effizientes Single-Apartment oder Anlageobjekt mitten in Graz/Geidorf



Objektnummer: 961/35840

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	1973
Nutzfläche:	30,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	38,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	121.000,00 €
Betriebskosten:	104,28 €
USt.:	12,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marvin Weissina**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

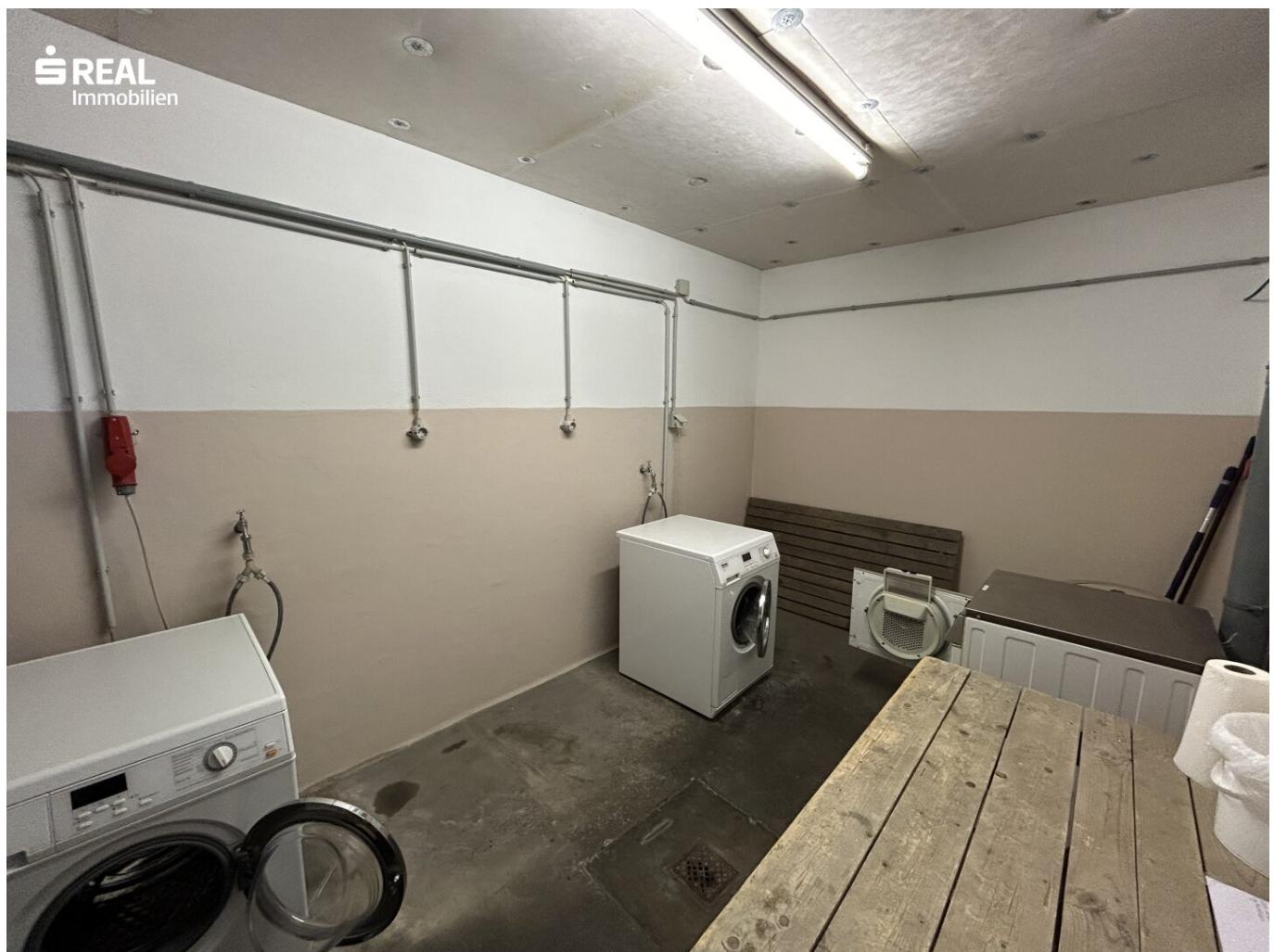


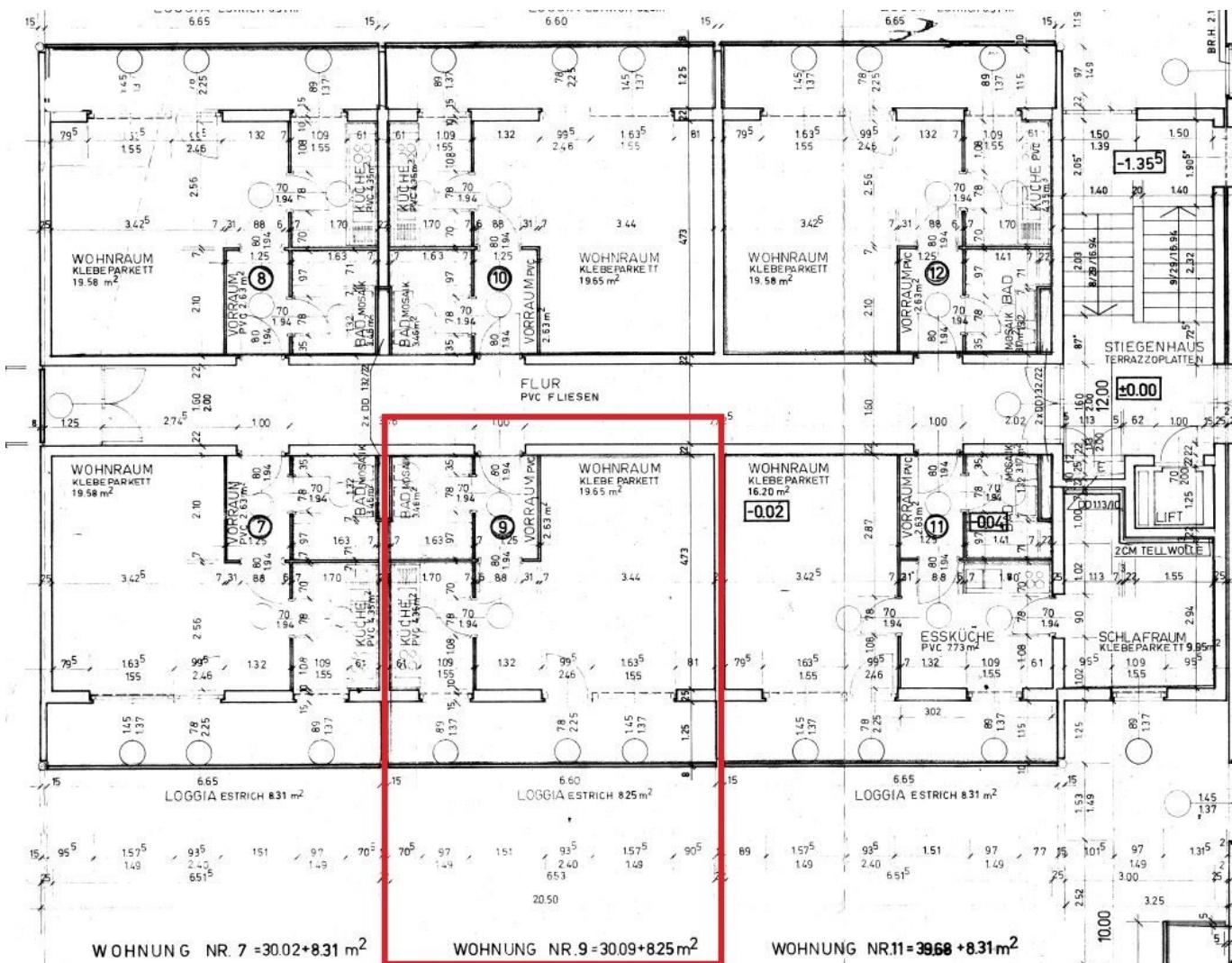
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## Objektbeschreibung

Diese clevere 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von 8010 Graz vereint urbanes Lebensgefühl mit entspannter Wohnqualität. Ideal als Eigenheim für Singles, Studierende oder als wertbeständige Kapitalanlage.

### Raumaufteilung & Wohngefühl

Die durchdachte Raumaufteilung auf ca. 30 m<sup>2</sup> schafft überraschend viel Platz für alle wichtigen Lebensbereiche. Der gut nutzbare Wohn- und Schlafbereich lässt sich flexibel gestalten, sodass Sie sich Ihr maßgeschneidertes Zuhause einrichten können. Ein echtes Highlight ist die ca. 8 m<sup>2</sup> große, überdachte Loggia: Genießen Sie die frische Luft und entspannen Sie auf Ihrer Großzügigen – ob beim Kaffee am Morgen oder beim Lesen am Abend – hier findet Ihre Auszeit einen besonderen Rahmen.

### Ausstattung & Komfort

- Parkplatz (nicht zugewiesen)
- Wohnfläche ca. 30 m<sup>2</sup> effizient genutzt
- Überdachte Loggia ca. 8 m<sup>2</sup> zusätzlicher Freiraum
- Geschickte Raumaufteilung
- Zentrale Lage Gebiet Gidorf in mitten in Graz, ideale Infrastruktur
- Gute ÖV-Anbindung , Bus und Straßenbahn fußläufig erreichbar
- Stromheizung (die letzten Kosten für Strom und Heizung betrugen ca. € 70,- im Monat)

### Lage & Infrastruktur

Sie wohnen direkt im Herzen von Graz— sämtliche Nahversorger, Bäckereien und Supermärkte sowie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und diverse Universitäten befinden sich in komfortabler Entfernung. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie jederzeit schnell in die Stadt oder zur Arbeit gelangen.

Der faire Kaufpreis von € 121.000 macht dieses Apartment zu einer attraktiven Lösung für Eigennutzer und eine zukunftssichere Investition in exzellenter Lage.



Fazit: Sichern Sie sich dieses vielseitige City-Apartment mit Loggia für mehr Lebensqualität im Alltag – sei es als urbaner Rückzugsort, für Ihr Studium oder als kluge Anlage.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und neues Lebensgefühl entdecken!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

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

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN