

**Perfekt für Studenten, Singles & Pärchen - Top  
Kleinwohnung nahe der Mur / Lend**



**Objektnummer: 3247**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grüne Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1905
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	
3% des Kaufpreises	

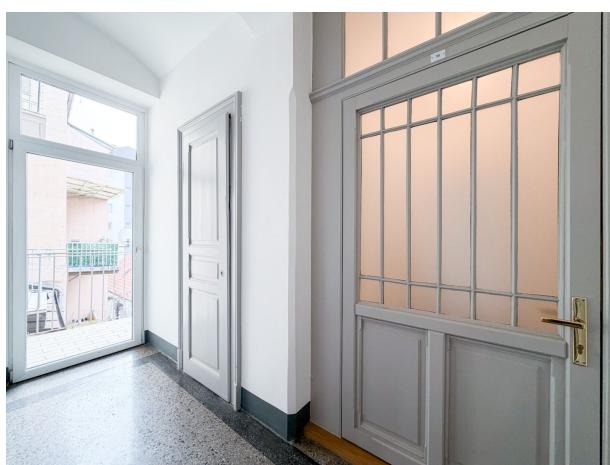
## Ihr Ansprechpartner



### GF Heidi Stelzer

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

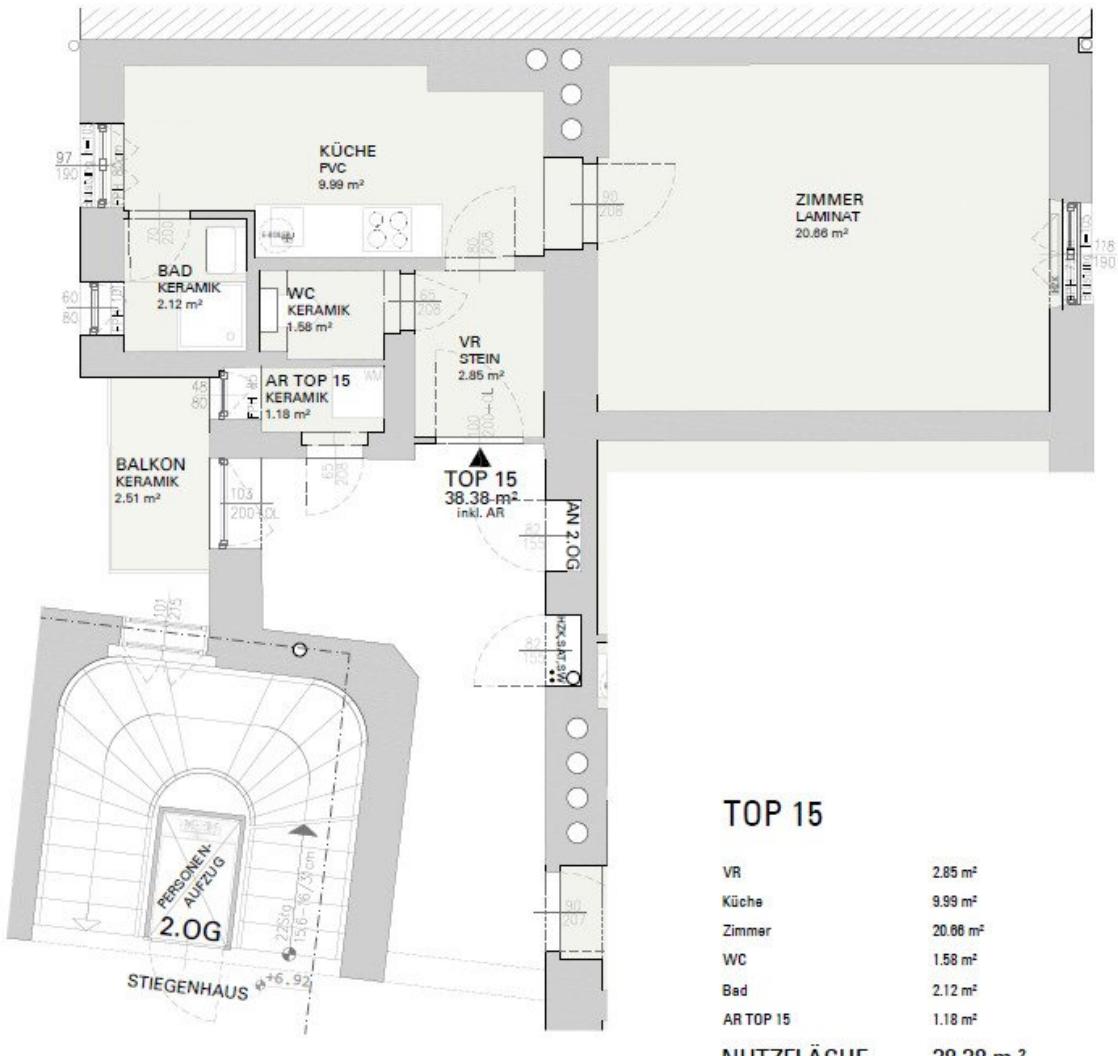








 NORDEN



# Objektbeschreibung

**Lassen Sie sich vom besonderen Charme dieser hellen und gepflegten Altbauwohnung überzeugen!**

Die **wunderschöne** und **helle Wohnung** verfügt über geräumige **1,5-Zimmer** und liegt im **2. OG (Lift!)** eines **gepflegten und sanierten** Wohnhauses in **ruhiger Lage nahe der Mur** und unweit des **Lendplatzes**.

Ihr neues Zuhause weist eine **Wohnfläche von rd. 37,30m<sup>2</sup>** auf und verfügt über eine sehr **praktische Raumaufteilung**. Über den Vorraum, an dem das **separat begehbarer WC** angeschlossen ist, gelangt man in den Küchen- und Essbereich. Die **moderne Küche, große mehrfachverglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz** sowie die **altbautypische Raumhöhe** wissen sofort zu **begeistern!** Gerade die **Extraküche**, welche vom Wohn- und Schlafraum abgetrennt ist und über ein **Fenster zum Lüften mit Blick in den Innenhof** bietet, erweist sich als **großer Vorteil** beim Kochen. Der **großzügige Wohn- und Schlafraum** lässt Ihnen bei der Einrichtung und Gestaltung Ihrer neuen **Wohlfühloase** viel Spielraum. Das **helle Badzimmer mit Fenster** ist mit einer verfließenden Dusche, Waschtisch inklusive Unterschrank und einem Spiegelschrank aus Echtholz ausgestattet. Als **äußerst praktisch** erweist sich der an die Wohnung angeschlossene **Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss**.

Highlights:

- Gepflegte Küche mit Platz für den Essbereich
- Bad mit Fenster
- Abstellraum mit Platz für die Waschmaschine
- Balkonzugang auf der Etage
- Ideale Infrastruktur
- Gepflegtes Wohnhaus mit Park vor der Tür

In der unmittelbaren Umgebung stehen Ihnen **Parkmöglichkeiten in der grünen Zone** zur Verfügung. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, wird sich über den **Fahrradabstellplatz im grünen Innenhof** freuen.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Charme dieses Einzelstücks!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap