

## **Neu saniertes Kleinrefugium in Graz-Eggenberg – Nähe FH Joanneum**



**Objektnummer: 5874/195**

**Eine Immobilie von IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                    |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                            |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 36,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 36,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1,50                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                               |
| <b>Keller:</b>                       | 6,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,61                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 139.000,00 €                    |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.861,11 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 50,00 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 45,00 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 16,60 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Haberfellner**





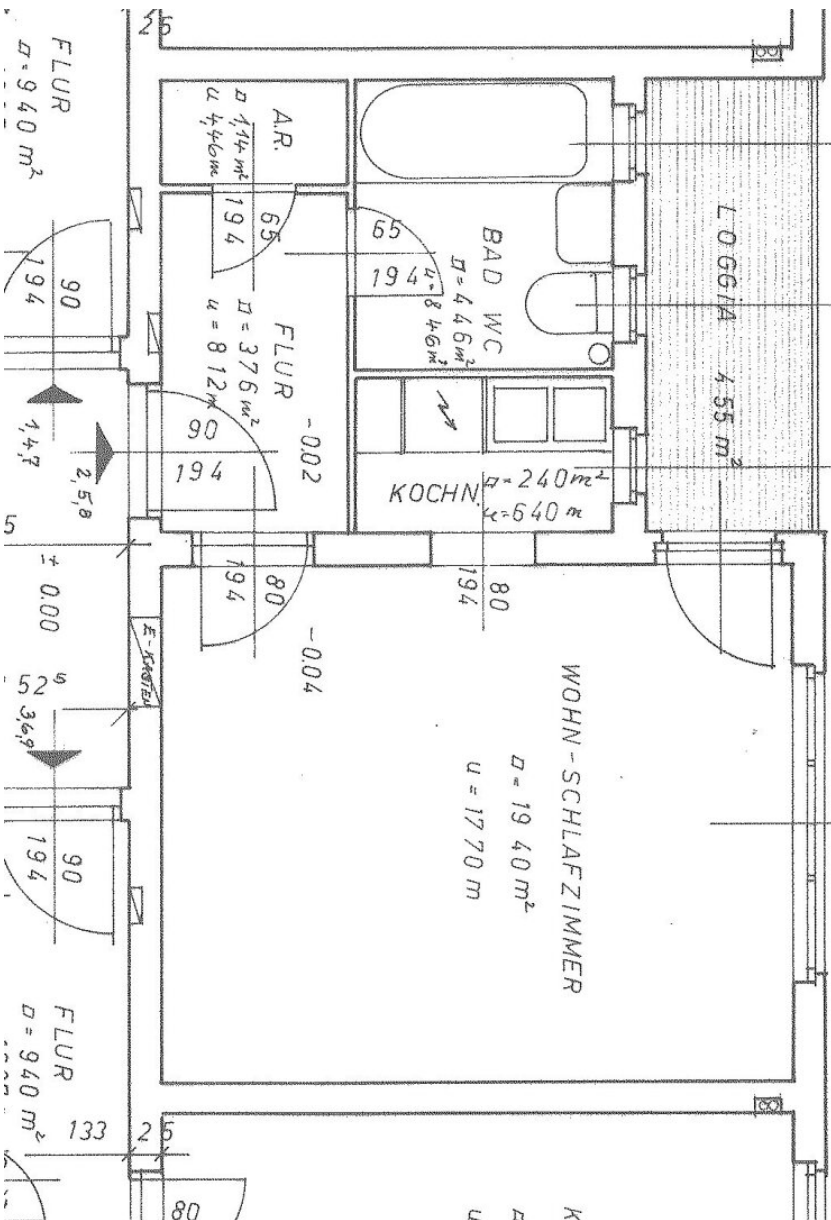




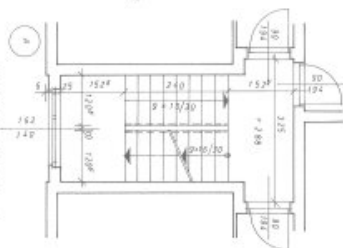




|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 475 | 25  | 325 | 25  | 475 |
| 80  | 263 | 400 | 25  |     |
| 80  | 136 | 400 | 25  |     |
| 7   | 7   | 120 | 25  |     |
| 125 | 125 | 276 | 330 |     |
| 00  |     | 224 | 140 |     |



GSCHE LAGER 200155M  
 P-FOLIE SCHACHTELBOGENSTRICH 5 cm  
 P0811 1cm  
 STAHLBETONPLATTE



LICHTER MAUNHOWE 2800

E-MAIL: ENE

[illegible]

IN ALLEN MONATSMÄRZEN IM ERDSECHS  
TELMÖLL UND HERAUSGAB  
SONST NUR HERAUSGAB

STANLEY DONPLAATJE

627724 8280 3M350

81AH(BE)ONPLA77E

0-6680405508CWEA

871E0ENHAU5F6N37E9  
I.V.2. 08E90ESCH055

## Objektbeschreibung

Suchen Sie einen charmanten Rückzugsort mit modernem Flair und perfekter Infrastruktur? Dann ist dieses frisch sanierte **36 m² Wohlfühl-Refugium** in der **Alten Poststraße 245, 8020 Graz** genau das Richtige für Sie!

### ? Highlights auf einen Blick:

- **36 m²** clever genutzte Wohnfläche
- **Großzügige Loggia** – Ihr privates Plätzchen zum Abschalten
- **Carport inklusive** – nie wieder Parkplatzsuche
- **Eigenes Kellerabteil** für mehr Stauraum
- **Modernes Bad** mit WC & Dusche
- **Stylische Einbauküche** mit allem, was das Kochherz begehrt
- **Hochwertige Maßmöbel** – perfekt abgestimmt und sofort einzugsbereit

Das Haus wurde 1970 errichtet und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Durch die zentrale Lage, ist die Wohnung sowohl als **Anlegerobjekt** als auch zur **privaten Nutzung** geeignet. Lassen Sie sich von dem Charm der Stadtwohnung verzaubern und vereinbaren Sie mit unserer Agentur noch heute Ihren Besichtigungstermin!

**Betriebskosten:** € 179,00 inkl. HK, Rücklage, Verwaltungskosten und Ust

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap