

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



**Objektnummer: 4921**

**Eine Immobilie von RKR diewohnmakler OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedhofgasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	60,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	58,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,41
Kaufpreis:	139.000,00 €
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

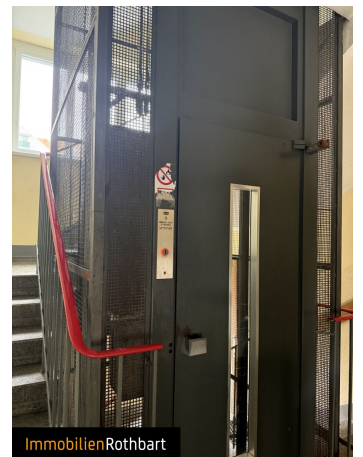
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



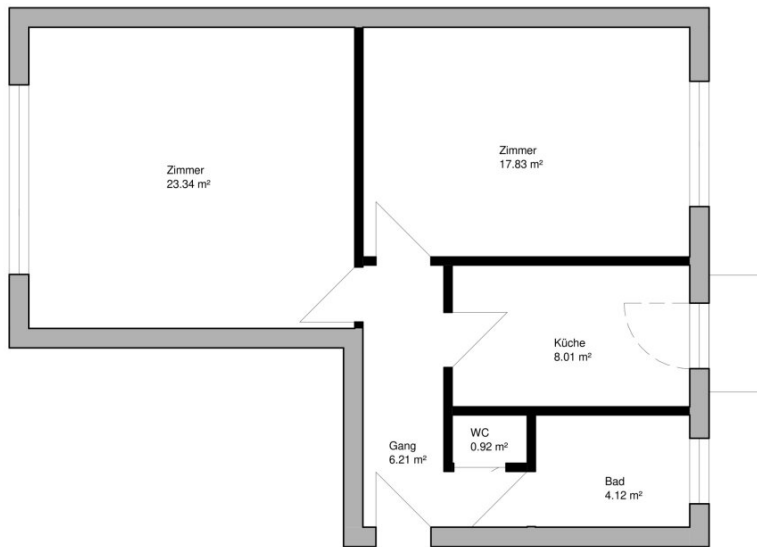
ImmobilienRothbart











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

Bauherr **Grohs**

Plan **Grundriss A3**

Planverfasser

**Firma 1**

**Firma 2**

Strasse

PLZ Ort

Telefon

Telefax

E-Mail

Datum 20.11.2014

Gezeichnet nis

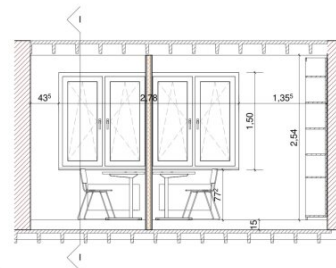
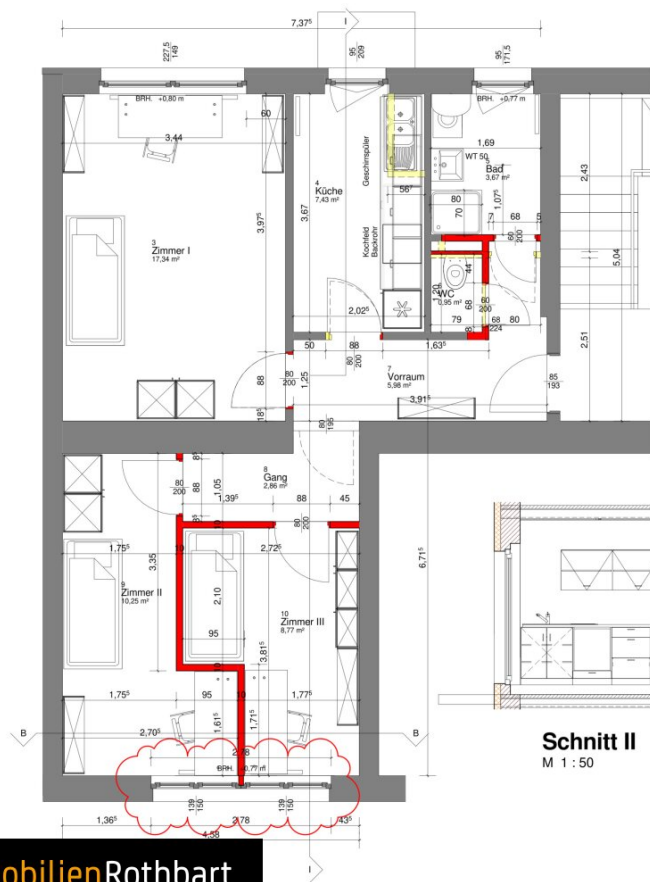
Geprüft nis

Massstab **1 : 50**

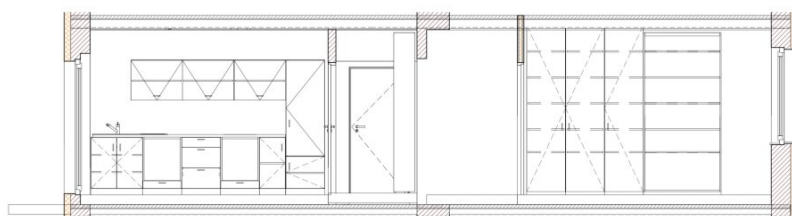
Projektnummer  
**02-14-11**

Plannummer  
**A104**

**ImmobilienRothbart**



**B**  
M 1:50



**Schnitt II**  
M 1:50

**ImmobilienRothbart**

Übersichtsplan  
Top 10 B-001  
Wohnung Friedhofgasse 2  
Übersichtsplan  
M 1:50  
Di Armin Ibounigg  
Rebenweg 37, 8054 Seiersberg  
Mühlgasse 641, 8020 Graz



## 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 Wohnträume 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