

## Raum für Ihre Vision – 2-Zimmer-Wohnung zur Modernisierung in guter Lage



Stadtblick

**Objektnummer: 1679/1485**

**Eine Immobilie von RE/MAX Life**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Heizkosten:</b>	68,74 €
<b>USt.:</b>	33,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



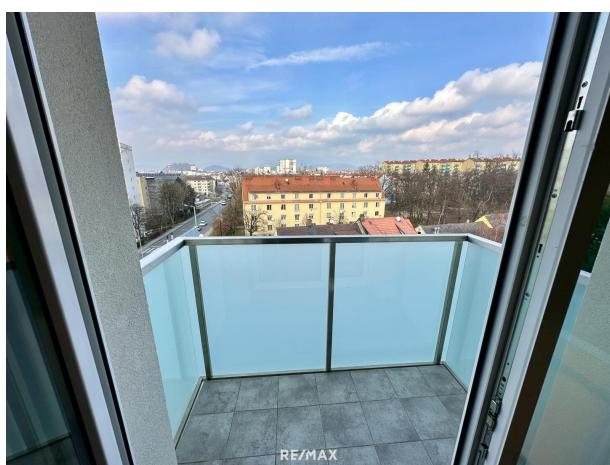
**Yvonne Pojer**

RE/MAX Life  
Kapuzinerplatz 7  
8720 Knittelfeld

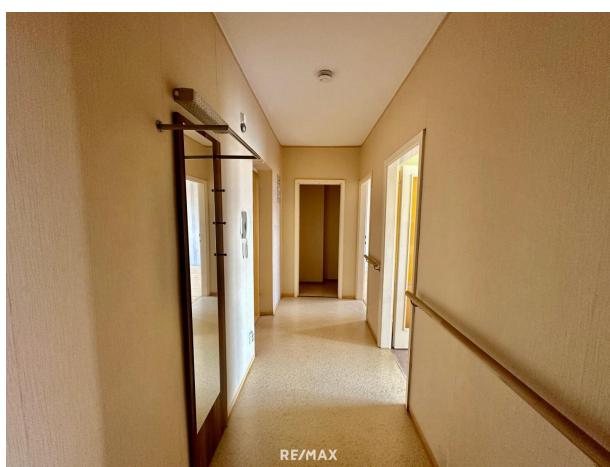
T +43 664 91 60 934





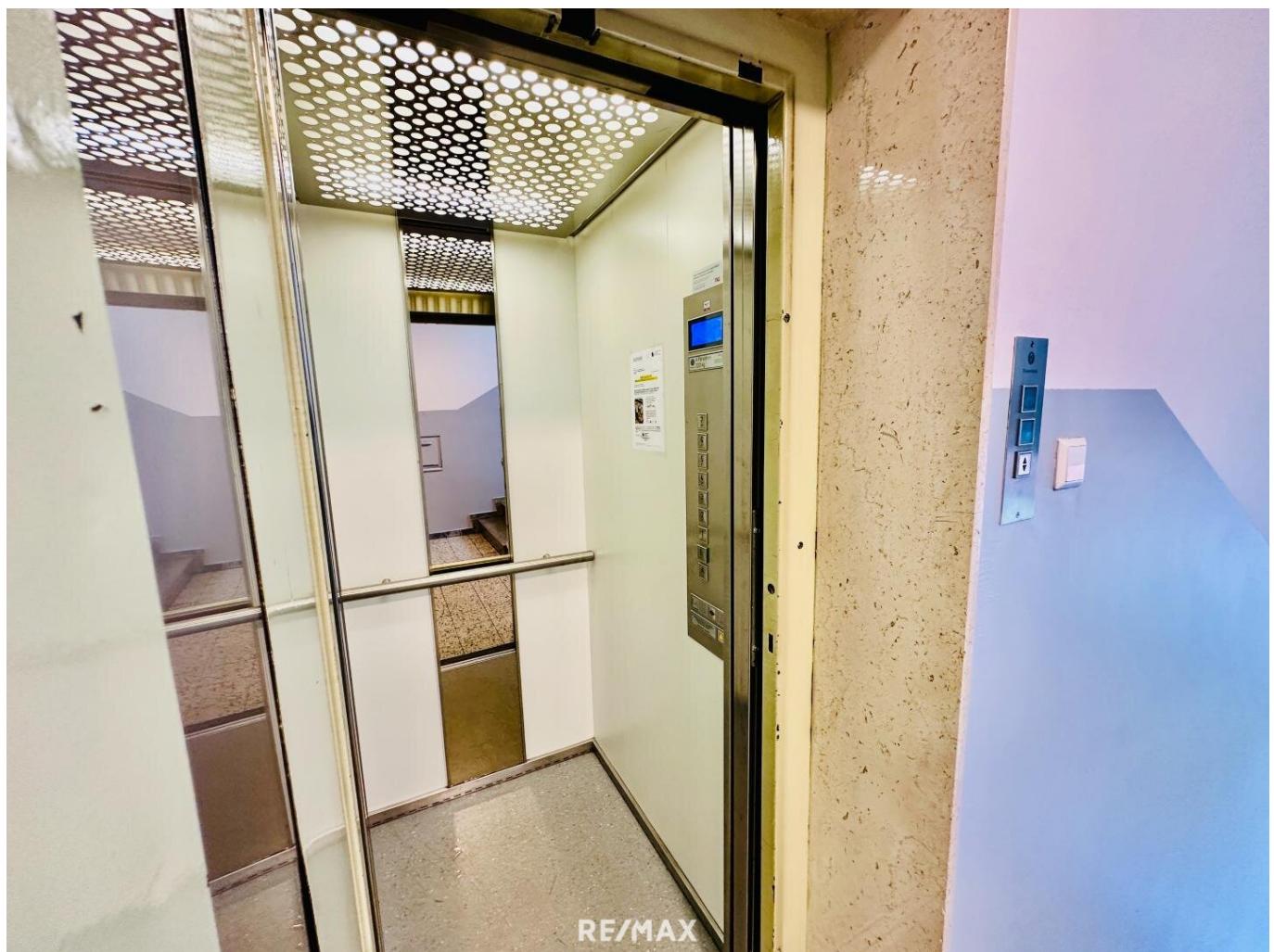












# Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung in einer der besten Lagen von Graz bietet Ihnen eine ideale Gelegenheit, sich nach Ihren Vorstellungen einzurichten.

Ab sofort verfügbar – ziehen Sie noch heute ein oder modernisieren Sie nach Belieben!

Highlights im Überblick:

- Top-Lage in Graz – alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens sind in unmittelbarer Nähe
- Ab sofort bezugsfertig – einziehen und sich sofort wohlfühlen
- Moderne Erneuerungen – der Elektroverteiler wurde erst 2025 komplett erneuert
- Praktischer Grundriss – bestehend aus Vorraum, geräumiger Küche mit Essbereich und Balkonzugang, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer mit Badewanne und separatem WC

Ausstattung:

- Frisch renovierte Fassade des Hauses
- Balkonerneuerung mit stilvollen Geländern und hochwertigen Fliesen
- Lift im Gebäude – für noch mehr Komfort und Barrierefreiheit
- Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum direkt im Haus
- Waschküche im Keller – gegen kleines Entgelt nutzbar
- Fernwärme – als Heizungsmethode, Kosten werden über die Betriebskosten monatlich abgerechnet
- Zonenparkplätze direkt vor der Tür, zusätzlich besteht die Möglichkeit, bei Verfügbarkeit ein Carport in unmittelbarer Nähe anzumieten

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

Sie bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung, während Sie die Vorteile der zentralen Lage und der ruhigen Umgebung genießen können.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern.

Diese Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Vermittler und dem Anbieter ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

RE/MAX Life Knittelfeld seit 18 Jahren Ihr Immobilienpartner im Murtal!

Karriere als Immobilienexpert:in?

Wenn Arbeit Freiheit bedeutet und Erfolg kein Zufall ist.

Schnuppertag, Einblicke die man sonst nicht bekommt - Anmeldung unter 03512 600 11.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap