

**Top-Grundriss, Klimaanlage, zwei Balkone – Wohnqualität
im Topbezirk Geidorf**



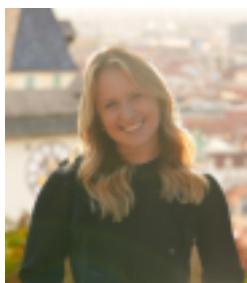
Objektnummer: 7772/1220

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,07 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 99,79 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	404,28 €
USt.:	29,79 €

Ihr Ansprechpartner

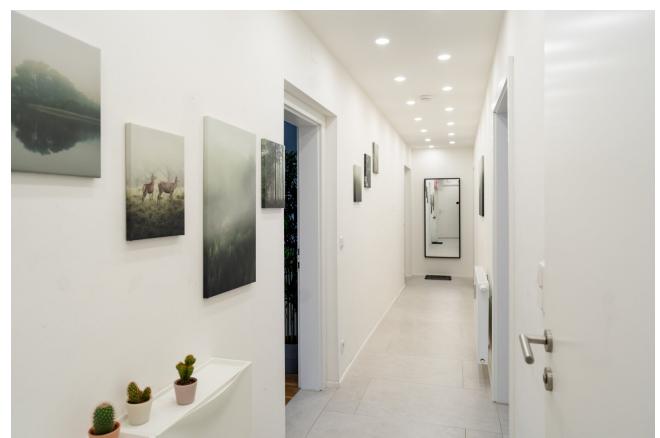


Elena Wippel

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

T +43 676 66 210 66
H +43 660 56 95 234

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











Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich in **einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz – im beliebten Bezirk Geidorf**. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Anbindung und hoher Lebensqualität macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

? Lage & Umgebung

Geidorf zählt zu den **sichersten und beliebtesten Wohn- und Studentenbezirken** der Stadt.

Die **Karl-Franzens-Universität sowie die Pädagogische Hochschule** sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

- Sehr gute **Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
- **Nahversorger** fußläufig erreichbar
- Der **Murradweg nur eine Gehminute entfernt** – ideal für Sport, Freizeit und Erholung
- Hohe **Wertstabilität** durch konstant starke Nachfrage in dieser Lage

? Wohnung & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss**, moderne Ausstattung und hohen Wohnkomfort.

- **3 Zimmer + großzügige Wohn-Essküche** (aus dem Wohnzimmer könnte man unkompliziert zwei Zimmer machen, um eine Vierzimmerwohnung zu haben. Auf Wunsch kümmert sich der Verkäufer darum)
- **Perfekter Grundriss** – alle Zimmer zentral begehbar
- **Alle 3 Zimmer klimatisiert**
- **Zwei Balkone** (Ost- und Westausrichtung) ? ganztägig Sonne & helle Räume
- **WC und Badezimmer getrennt**
- **WC & Badezimmer mit Fußbodenheizung**

- Badezimmer mit
 - großer **Walk-In-Dusche**
 - **Badewanne**
 - **Doppelwaschbecken**
- **WG-geeignet** – ideal für Studierende oder Anleger
- **Großes Kellerabteil** zur Wohnung zugeordnet
- **Die Wohnung ist aktuell möbliert** – die Möbel können auf Wunsch ganz oder teilweise gegen eine Ablöse übernommen werden

? Haus & Allgemeinflächen

- Das Gebäude befindet sich in **sehr gutem Zustand**
- **Aktuell keine größeren Sanierungen geplant**
- **Lift vorhanden**
- **Eigener Parkplatz für Bewohner** (First come – first served Prinzip)

Die Wohnung kann jederzeit besichtigt werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap