

# **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Graz mit Balkon und Garage – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 7939/2300162534**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,08 €
<b>Heizkosten:</b>	61,55 €
<b>USt.:</b>	32,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Markus Kober-Klammler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

**Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.**

Diese neuwertige **3-Zimmer-Eigentumswohnung** aus dem Jahr 2017 vereint modernes Wohngefühl mit ruhiger Lage. Auf **ca. 86 m<sup>2</sup>** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit **großzügigem Vorraum, Abstellraum** und einer **hochwertig möblierten, modernen Küche**, die zum Kochen und Genießen einlädt.

Alle drei Zimmer bieten **direkten Zugang zum sonnigen Balkon (ca. 14 m<sup>2</sup>)** – Ihr persönlicher Rückzugsort für entspannte Morgenkaffees oder laue Abende. **Tiefgaragenplatz** und **Fahrradraum** sorgen für zusätzlichen Komfort. Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur befinden sich direkt vor Ort.

Ein Zuhause, das Ruhe schenkt und gleichzeitig alles bietet, was man zum Wohlfühlen braucht.

**Kaufpreis: € 379.000,-**

**BK: € 226,97**

**Rücklagen: € 73,59**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap