

## **Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz!**



**Objektnummer: 6409/633**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Karl-Morre-Straße                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg   |
| Baujahr:                      | 1993                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 76,18 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,48                           |
| Kaufpreis:                    | 209.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 180,55 €                         |
| USt.:                         | 18,06 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernd Swoboda**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14











# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz

Entdecken Sie diese attraktive und gepflegte **3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Graz**, die urbanes Lebensgefühl mit entspanntem Wohnen verbindet. Die Wohnung befindet sich in der **2. Etage** eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf **76,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit hohem Wohnkomfort.

## Wohnen mit Stil und Komfort

Die Wohnung überzeugt durch **drei helle, großzügig geschnittene Zimmer**, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob modernes Familienzuhause, stilvolle Single- oder Pärchenwohnung – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Ein besonderes Highlight ist der **sonnige Balkon**, der Ihnen einen **Stadtblick** sowie eine **angenehme Aussicht ins Grüne** bietet. Genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft, während das pulsierende Stadtleben von Graz nur einen Blick entfernt ist.

## Hochwertige Ausstattung

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Edle **Parkett- und Fliesenböden**
- **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme
- **Zentralheizung** für ein angenehmes Raumklima
- **Einbauküche**, ideal für Kochliebhaber
- Badezimmer mit **Badewanne** – perfekt zum Entspannen

## Perfekte Infrastruktur & Lage

Die hervorragende **Verkehrsanbindung** ermöglicht maximale Flexibilität: **Bus, Straßenbahn und Bahnhof** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ebenso optimal ist die **Nahversorgung**:

Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universität und höhere Schulen sowie Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Fazit

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Erleben Sie die Vorzüge urbanen Wohnens in einer der lebenswertesten Städte Österreichs.

? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot.

Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

Der **Kaufpreis** versteht sich als **Richtwert**. Aufgrund des zu erwartenden großen Interesses an dieser Immobilie kann sich der Preis im Zuge des Verkaufsprozesses – abhängig von der Marktsituation – noch entsprechend verändern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### Nahversorgung

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### Sonstige

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap