

ZENTRAL WOHNEN : Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz



Objektnummer: 8374/163

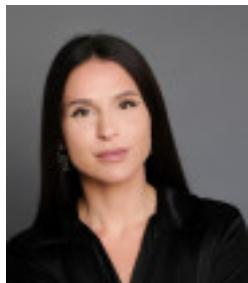
Eine Immobilie von immotekur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Nutzfläche:	56,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	6,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	139.900,00 €
Betriebskosten:	145,83 €
Heizkosten:	89,74 €
USt.:	32,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

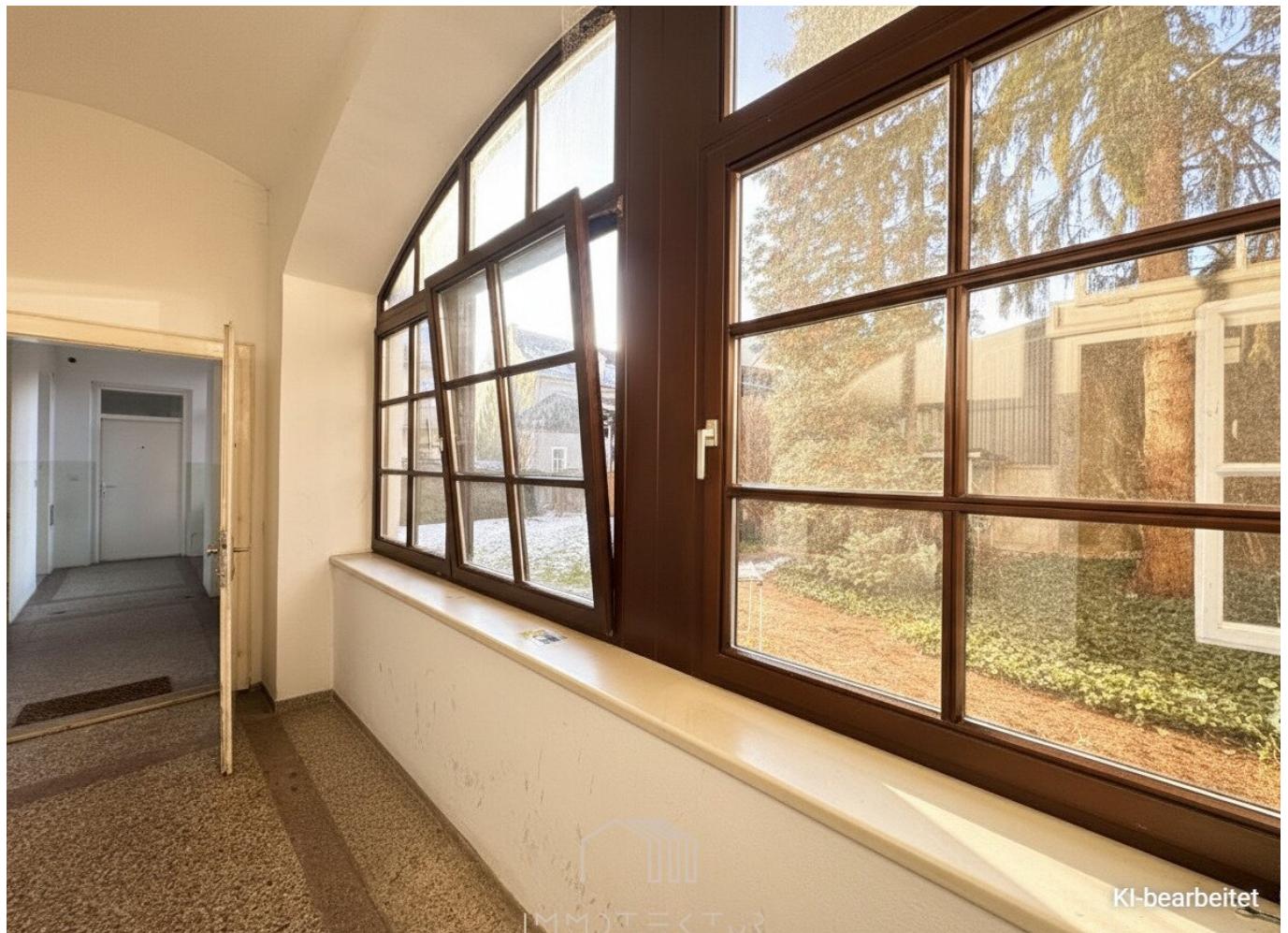
Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic

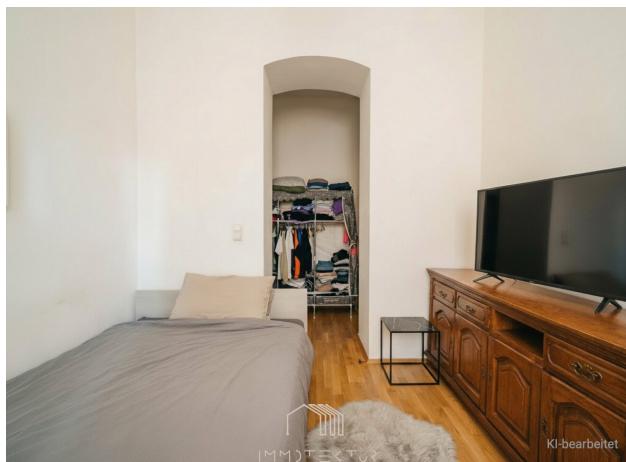
Immotekur e.U.
Eichbachgasse 133B
8041 Graz

T +43 660 63 63 464





KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



Objektbeschreibung

Top-Kaufpreis in zentraler Lage – ideale Starterwohnung für Singles & Paare!

Mitten in 8020 Graz wartet diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 56 m² Nutzfläche auf neue Eigentümer – und das zu einem angenehmen Kaufpreis von rd. **€ 139.900,-**

Schon beim Betreten spürt man den besonderen **Charme des Altbaus**. Die wunderschönen **Rundbogen-Fenster** verleihen den Räumen Charakter, Eleganz und ein außergewöhnliches Wohngefühl. Sie sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine **Atmosphäre**, die moderne Neubauten oft vermissen lassen.

Die Wohnung überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung** und freundlicher Atmosphäre. **Zwei gut geschnittene Zimmer** bieten ausreichend Platz für Singles oder Paare – ob gemütliches Zuhause, Homeoffice-Lösung oder stilvoller Lebensmittelpunkt. **Parkett- und Fliesenböden** schaffen ein modernes Wohngefühl, die vorhandene **Einbauküche** ermöglicht einen unkomplizierten Start. Das **Badezimmer mit Fenster** und Badewanne sorgt für Tageslicht und zusätzlichen Komfort. Beheizt wird effizient mittels **Fernwärme**.

Ein praktischer **Abstellraum**, ein rund 6 m² großes **Kellerabteil** sowie der ruhige **Innenhof** mit Grünfläche und **Fahrradabstellplätzen** bieten zusätzlichen Mehrwert. Besonders angenehm: Der Wohnungszugang erfolgt über einen **Gang**, der nur von dieser und einer weiteren Wohnung genutzt wird – ein kleines, aber feines Plus an **Privatsphäre**.

Besonders attraktiv:

- Kaufpreis **€139.900,-**
- Aktuell **keine Sanierungen am Haus geplant**
- Solide Hausverwaltung mit **über € 100.000,- Rücklage (Stand Ende 2024)**

Hier investieren Sie sicher und sorgenfrei.

Die **zentrale Lage** bietet perfekte Infrastruktur und optimale Anbindung an Bus, Straßenbahn und Bahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe – urbanes Leben inklusive.

Perfekt für Singles oder Paare, die zentral, leistbar und wertbeständig wohnen möchten.

Jetzt besichtigen und diese Gelegenheit sichern!

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap