

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



**Objektnummer: 8374/163**

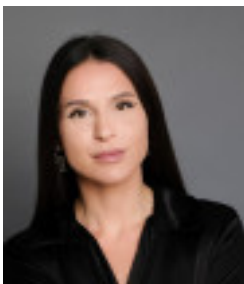
**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



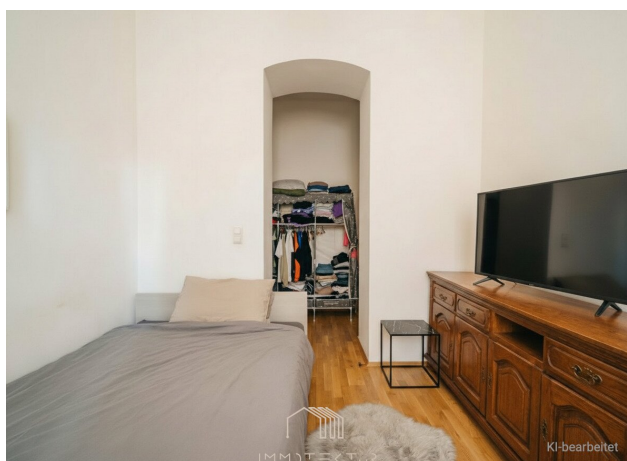
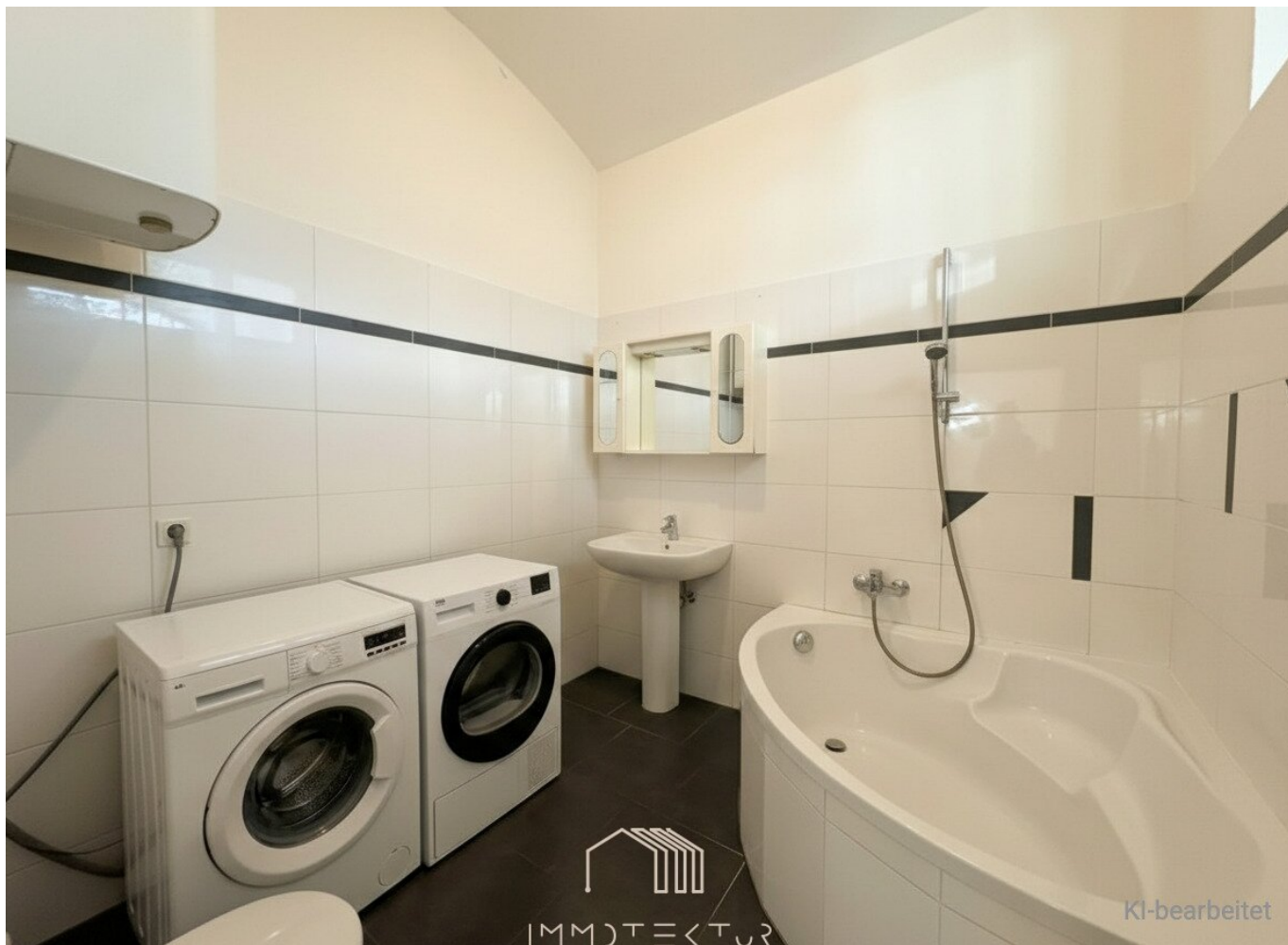
**Dipl.-Ing. Anela Nuic**

Immotektur e.U.  
Eichbachgasse 133B  
8041 Graz

T +43 660 63 63 464











## Objektbeschreibung

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

Mitten in 8020 Graz wartet diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 56 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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