

**Schnäppchen-Alarm: 3 Zimmer unter 1.900 €/m<sup>2</sup> – Keine  
Miete mehr zahlen, endlich Eigenheim!**



IMMOTAURUS Living

**Objektnummer: 2077/409**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse 58
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	235,97 €
USt.:	23,60 €

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

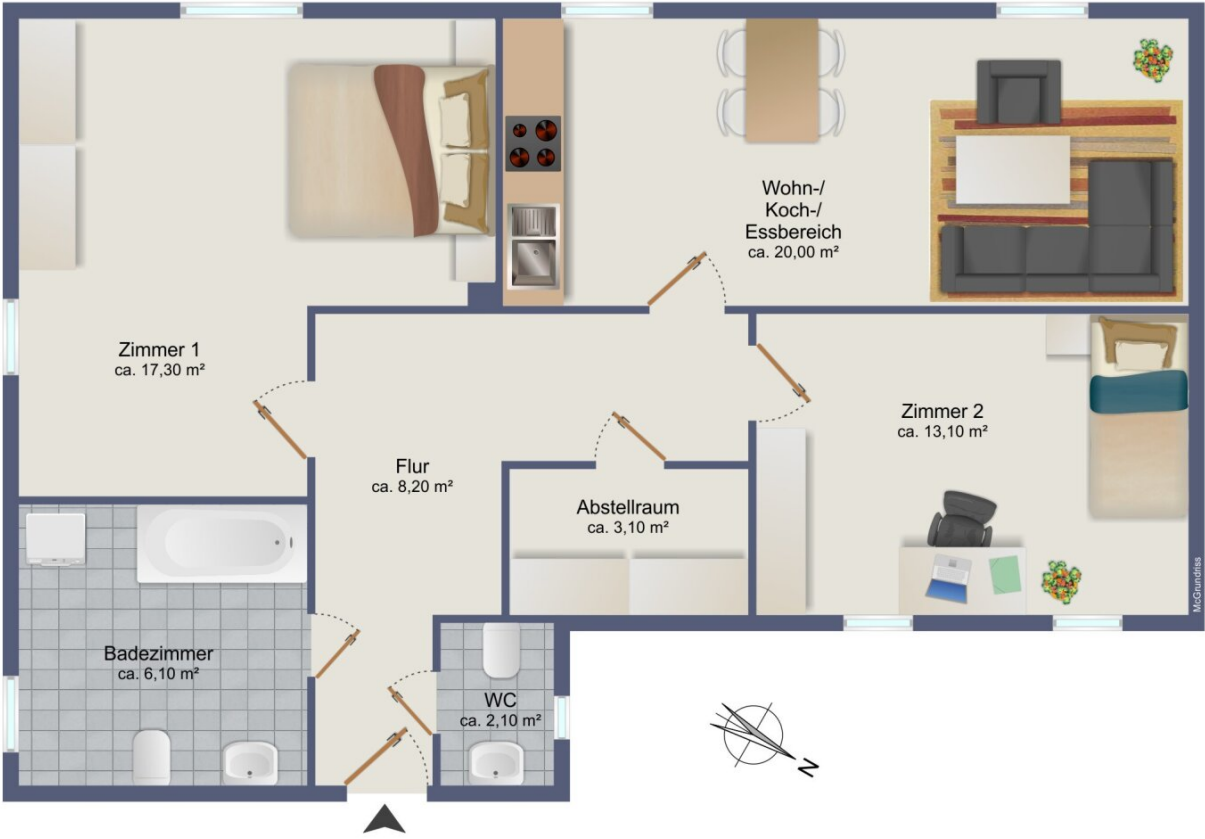
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











McGrawHill

## Objektbeschreibung

**Günstige 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Gösting – Sofort einziehen und Eigentümer werden!**

Suchen Sie eine bezahlbare Wohnung für sich und Ihre Familie? Wollen Sie keine Miete mehr bezahlen, sondern in Ihr eigenes Zuhause investieren? Dann ist diese Wohnung in der **Augasse 58** genau richtig für Sie!

### Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Kaufpreis:** nur € 149.000,-
- **Wohnfläche:** ca. 79,7 m<sup>2</sup>
- **Preis pro m<sup>2</sup>:** unter € 1.900,- (ein echtes Schnäppchen für Graz!)
- **Zimmer:** 3 große Räume
- **Verfügbarkeit:** Die Wohnung ist leer und **ab sofort** frei.

### Warum diese Wohnung ein super Angebot ist:

- **Sehr günstig:** Ein Quadratmeterpreis von unter **1.870 €/m<sup>2</sup>** ist in Graz sehr selten zu finden.
- **Sofort einziehen:** Die Wohnung ist sauber und gepflegt. Sie müssen nichts renovieren, wenn Sie nicht wollen. Sie können direkt Ihre Möbel bringen und einziehen.
- **Alles kann, nichts muss:** Wenn Sie später etwas moderner machen wollen (zum Beispiel neue Böden oder Wände streichen), können Sie das ganz in Ihrem eigenen Tempo entscheiden.

- **Gepflegtes Haus:** Die Fassade wurde bereits saniert (Vollwärmeschutz) und das Treppenhaus wurde 2021 frisch renoviert.

## **Die Raumaufteilung (ca. 80 m<sup>2</sup> zum Wohlfühlen):**

Die Wohnung liegt im 2. Stock (ohne Lift) und ist sehr hell und gemütlich:

- **Großer Flur:** Von hier aus erreichen Sie alle Zimmer.
- **Küche mit Essbereich:** Eine Einbauküche ist schon da!
- **Wohnzimmer:** Viel Platz für die ganze Familie.
- **2 Schlafzimmer:** Ideal für Eltern und Kinder oder als Büro.
- **Badezimmer:** Mit Badewanne und Fenster zum Lüften.
- **WC:** Extra Raum mit Fenster.
- **Abstellraum:** Praktisch für Staubsauger, Vorräte und Werkzeug.
- **Besonderheit:** Die schönen Holzbalken an der Decke machen die Wohnung besonders freundlich.

## **Die Lage – Augasse 58, 8051 Graz:**

Hier wohnen Sie zentral und haben alles, was man braucht, in der Nähe:

- **Einkaufen:** Supermärkte und Geschäfte sind zu Fuß erreichbar.
- **Bus & Verkehr:** Die Haltestelle ist nah, Sie sind schnell in der Innenstadt. Auch die Autobahn Graz-Nord ist nur wenige Minuten entfernt.

- **Freizeit:** Das Shoppingcenter Nord und der Murradweg zum Spazieren sind fast vor der Haustür.

### **Zusätzliche Vorteile:**

- **Kellerabteil:** Sicherer Platz für Ihre Fahrräder oder Kartons.
- **Innenhof:** Hier können Sie im Sommer die Wäsche aufhängen oder kurz frische Luft schnappen.
- **Heizung:** Bequem über Fernwärme.

**Fazit:** Es ist schwer, in Graz eine so große 3-Zimmer-Wohnung für unter 150.000 € zu finden, in die man sofort einziehen kann. Nutzen Sie diese Chance und werden Sie stolzer Wohnungsbesitzer!

### **Haben Sie Interesse?**

Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin. Wir zeigen Ihnen die Wohnung gerne!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <250m

Klinik <1.200m

Krankenhaus <1.925m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <300m

Universität <1.850m

Höhere Schule <1.925m

**Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <1.675m

**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <525m

Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <700m

Bahnhof <2.200m

Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap