

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



**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 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	235,97 €
USt.:	23,60 €

## Ihr Ansprechpartner

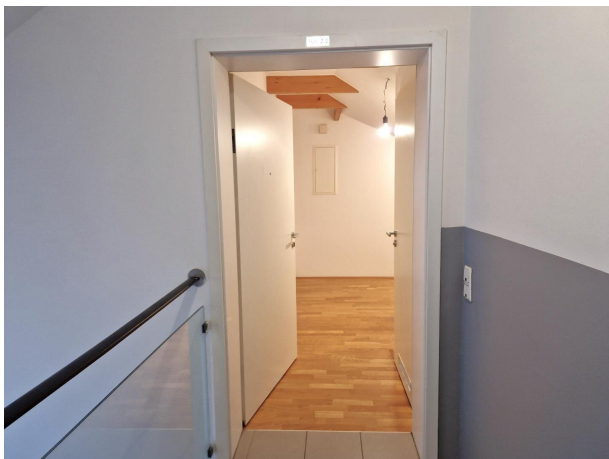
**Gregor Andrekowitsch**

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.

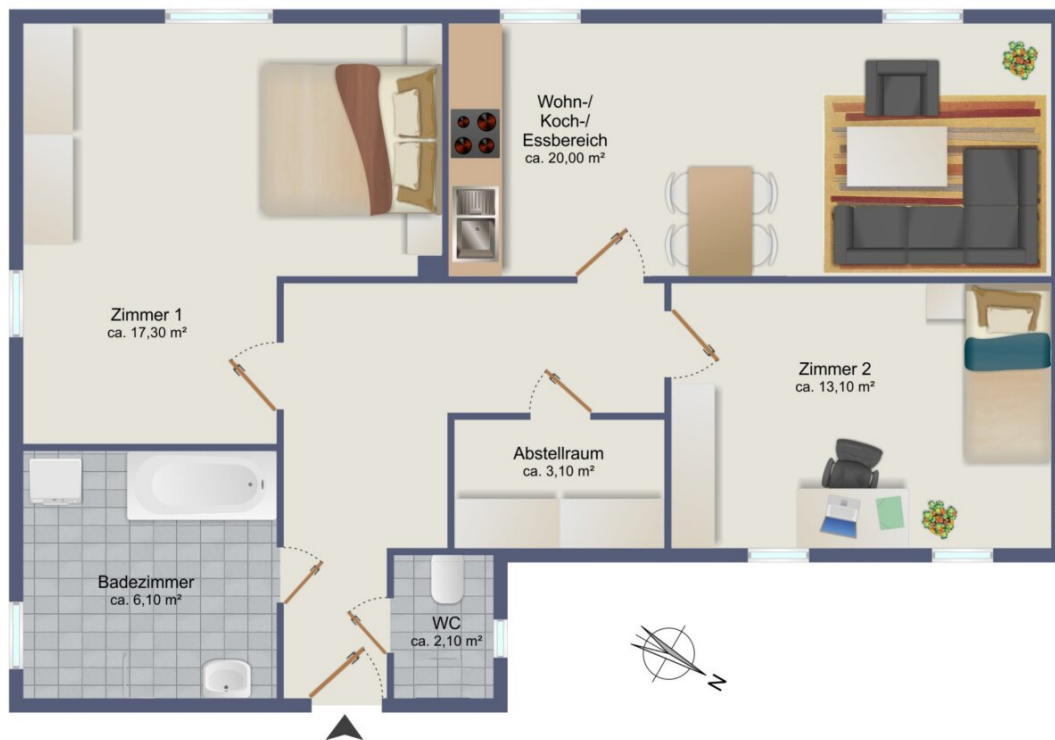












## Objektbeschreibung

### 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!

### **Wichtiger Fotohinweis:**

Bei den markierten Bildern handelt es sich um digitale Einrichtungsbeispiele (Virtual Staging). So können Sie sich die Raumwirkung bereits voll möbliert vorstellen. Zum direkten Vergleich haben wir für Sie auch die Fotos im derzeitigen Leerzustand beigefügt.

### **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