

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz – 71,2
m² Wohnfläche**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2300162638

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,20 m ²
Nutzfläche:	75,00 m ²
Lagerfläche:	4,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,52 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	202,21 €
Heizkosten:	76,18 €
USt.:	35,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



akad. IM Markus Kober-Klammler





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

In der charmanten Stadt Graz, im Herzen der Steiermark, erwartet Sie eine gepflegte **3-Zimmer-Wohnung mit 71,2 m² Wohnfläche**. Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare, kleine Familien oder Berufstätige**, die sowohl Platz zum Wohnen als auch zum Arbeiten suchen.

Wohnungs-Highlights

- ? **Helle, freundliche Räume** mit angenehmer Wohnatmosphäre
- ? **Balkon** – perfekt für den Morgenkaffee oder entspannte Abende
- ? **Gepflegte Ausstattung** mit Fliesen und Fertigparkett
- ? **Badezimmer mit Badewanne und Lüftung**
- ? **Fernwärme-Heizung** für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit

Top-Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gut angebundenen Lage in Graz und bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- ? **Optimale Verkehrsanbindung** – Bus, Straßenbahn und Bahnhof schnell erreichbar
- ? **Nahversorgung** – Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe
- ? **Medizinische Versorgung** – Ärzte, Apotheken und Kliniken in der Umgebung
- ? **Bildungseinrichtungen** – Schulen, Kindergärten und die Universität Graz sind bequem erreichbar

Konditionen

? **Kaufpreis:** € 180.000,--

Betriebskosten: € 222,43

? **Heizung:** € 91,42 monatlich

Ihr neues Zuhause

Diese Wohnung bietet nicht nur Wohnraum, sondern **Lebensqualität** – mitten in einer der lebendigsten Städte Österreichs. Ob als **Eigenheim oder attraktive Investition**, hier verbinden sich Komfort, Lage und Lebensgefühl.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap