

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



**Objektnummer: 8374/170**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kindermannngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	56,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	6,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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



**Riccardo Perin**

Immotektur e.U.  
Eichbachgasse 133B  
8041 Graz







IMMOTÉKTUR



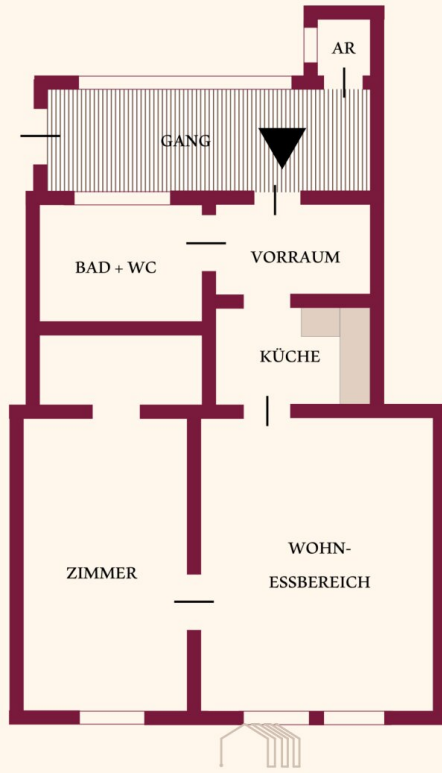
IMMOTÉKTUR



IMMOTÉKTUR







IMM)TEKTUR

## Objektbeschreibung

**Zentral wohnen, stilvoll leben und dabei clever investieren.**

Mitten in **8020 Graz** wartet diese charmante **2-Zimmer-Wohnung mit rund 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche** auf neue Eigentümer – und das zu einem attraktiven Kaufpreis von **€139.900,-**.

Eine seltene Gelegenheit für **Singles, Paare oder Anleger**, die eine zentrale Immobilie mit Charakter suchen.

### ? **Altbau mit Charakter – Wohngefühl mit Stil**

Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charme dieser Wohnung.

Die **wunderschönen Rundbogenfenster** und die Raumhöhe verleihen den Räumen Eleganz und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Tageslicht durchflutet die Wohnräume und schafft ein Wohngefühl, das man in vielen Neubauten vergeblich sucht.

Hier verbinden sich **klassischer Altbaucharme und modernes Wohnen** zu einem stilvollen Zuhause mit Persönlichkeit.

### ? **Durchdachter Grundriss für modernes Wohnen**

Die Wohnung überzeugt mit einer **praktischen und gut nutzbaren Raumaufteilung**.

Zwei großzügige Zimmer bieten vielseitige Möglichkeiten – als gemütlicher Wohnbereich, Schlafzimmer oder Homeoffice. Damit eignet sich die Wohnung perfekt für **Singles, Paare oder als stilvolle Starterwohnung**.

Schöne **Parkett- und Fliesenböden** sorgen für ein modernes Wohngefühl, während die vorhandene **Einbauküche** einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.

Das **Badezimmer mit Fenster und Badewanne** bietet Tageslicht und zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird effizient und zuverlässig über **Fernwärme**.

### ? **Zusätzlicher Komfort im Alltag**

Praktische Extras erhöhen die Wohnqualität:

- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup>**
- **Ruhiger Innenhof mit Grünfläche**
- **Fahrradabstellplätze im Innenhof**

Ein besonderes Detail:

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen **Gang, der nur von zwei Wohnungen genutzt wird** – ein kleines, aber wertvolles Plus an Privatsphäre.

? **Solide Investition mit Sicherheit**

Besonders positiv:

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

Das bedeutet für Käufer: **Planungssicherheit und ein sorgenfreies Investment.**

? **Zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur**

Die Lage bietet alles, was urbanes Wohnen ausmacht.

Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Hier wohnen Sie **zentral, flexibel und bestens angebunden**.

### ? **Fazit**

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine **leistbare, charmante und wertbeständige Wohnung in Graz** suchen.

Ob als **erste eigene Wohnung, stilvolles Zuhause oder sichere Kapitalanlage** – diese Immobilie vereint **Altbaucharme, zentrale Lage und attraktiven Kaufpreis**.

? **Jetzt besichtigen und diese Gelegenheit sichern.**

### **Hinweis:**

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

Die Fotos wurden mithilfe künstlicher Intelligenz virtuell möbliert. Die Wohnung wird derzeit unmöbliert angeboten.

**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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap