

## Stylische 3-Zimme-Wohnung mit West-Balkon & Garage



**Objektnummer: 961/35966**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,50 €
<b>Heizkosten:</b>	63,49 €
<b>USt.:</b>	34,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

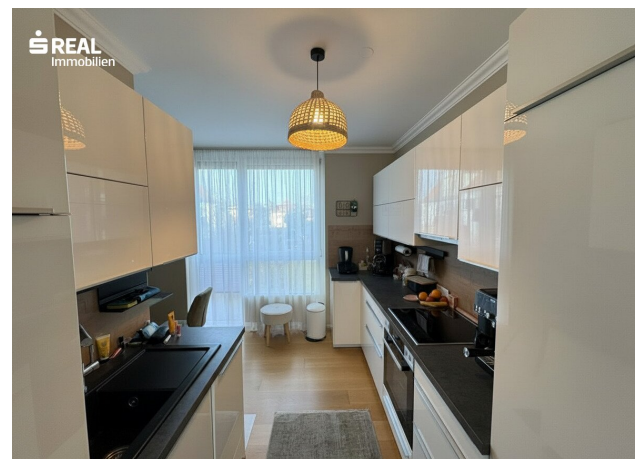
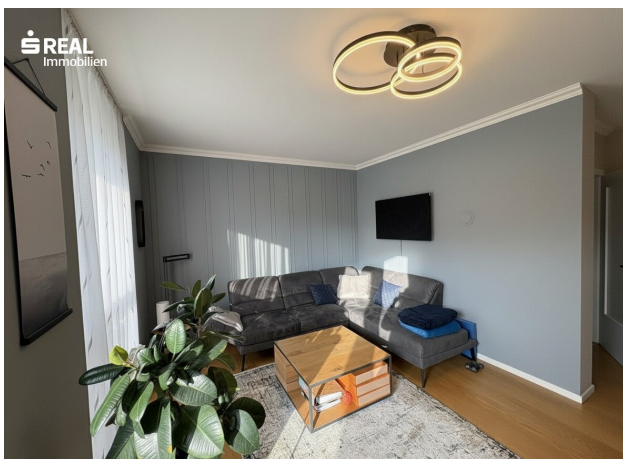
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

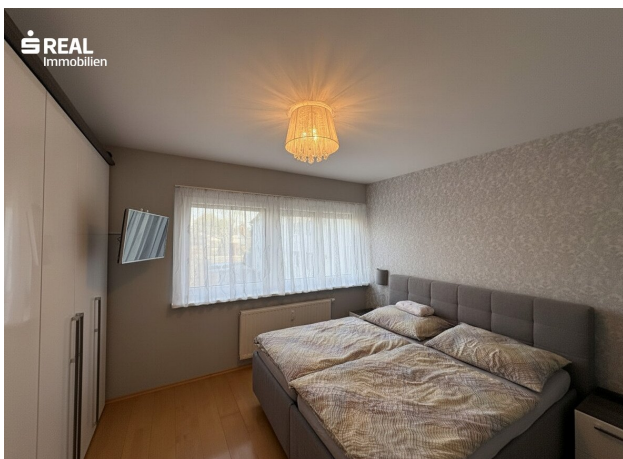
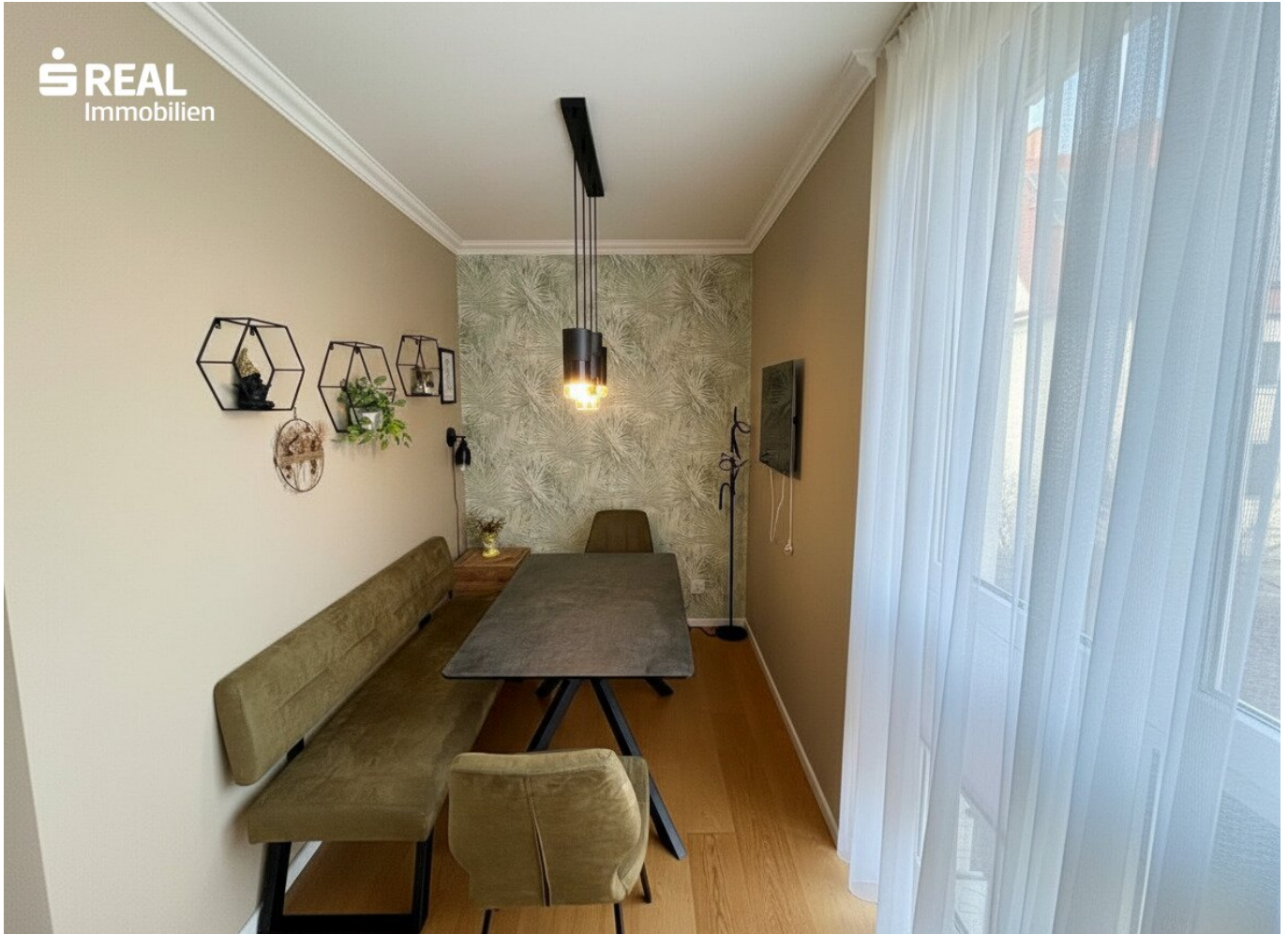
## Ihr Ansprechpartner

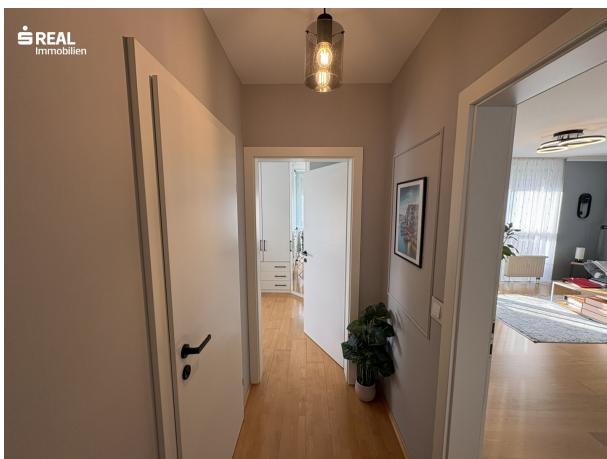


**Christine Laban**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4













Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz, Steiermark!

Diese attraktive und stylisch eingerichtete Wohnung mit West-Balkon und einer Wohnfläche von 73 m<sup>2</sup> bietet Ihnen modernen Wohnkomfort mit Wohlgefühlcharakter!

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss, der Ihnen ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Leben bietet. Drei helle Zimmer laden zum Entspannen, Arbeiten und Wohlfühlen ein. Ein besonderer Pluspunkt ist der großzügige Balkon, auf dem Sie sonnige Stunden genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen können. Das Bad mit Wanne und Fenster nach Süden ist ein weiteres Highlight. Ebenso ist die Wohnung durch Ihren Grundriss WG-geeignet.

Für Ihren Komfort steht Ihnen eine eigene Garage zur Verfügung – ein wertvolles Plus in der begehrten Lage von Graz. Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein: Bus und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen.

Die Umgebung dieser Wohnung ist ideal für Familien und alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen. Ärztliche Versorgung, Apotheke und Klinik sind bequem erreichbar, ebenso Schulen und Kindergärten, die Ihren Kindern kurze Wege ermöglichen. Für den täglichen Bedarf warten Supermarkt und Bäckerei direkt in der Nachbarschaft auf Sie.

Diese Immobilie vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und bietet Ihnen einen idealen Rückzugsort in der lebendigen Stadt Graz. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden der Steiermark! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser wunderschönen Wohnung überzeugen.

Die Wohnung wird dzt. noch bewohnt. Die Übergabe kann ab Oktober 2026 erfolgen!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m



Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.