

# **Wohnen wie in einem Park - KF Uninähe! Videorundgang! Ruhige 3,5 Zimmer-Wohnung mit Loggia**



Ausblick aus SZ 1 bei geöffnetem Fenster

**Objektnummer: 6379/136**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	78,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,49
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,60 €
<b>Heizkosten:</b>	95,00 €
<b>USt.:</b>	37,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

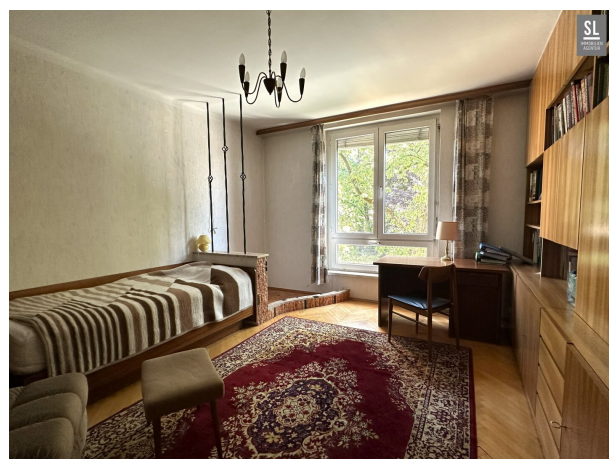
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

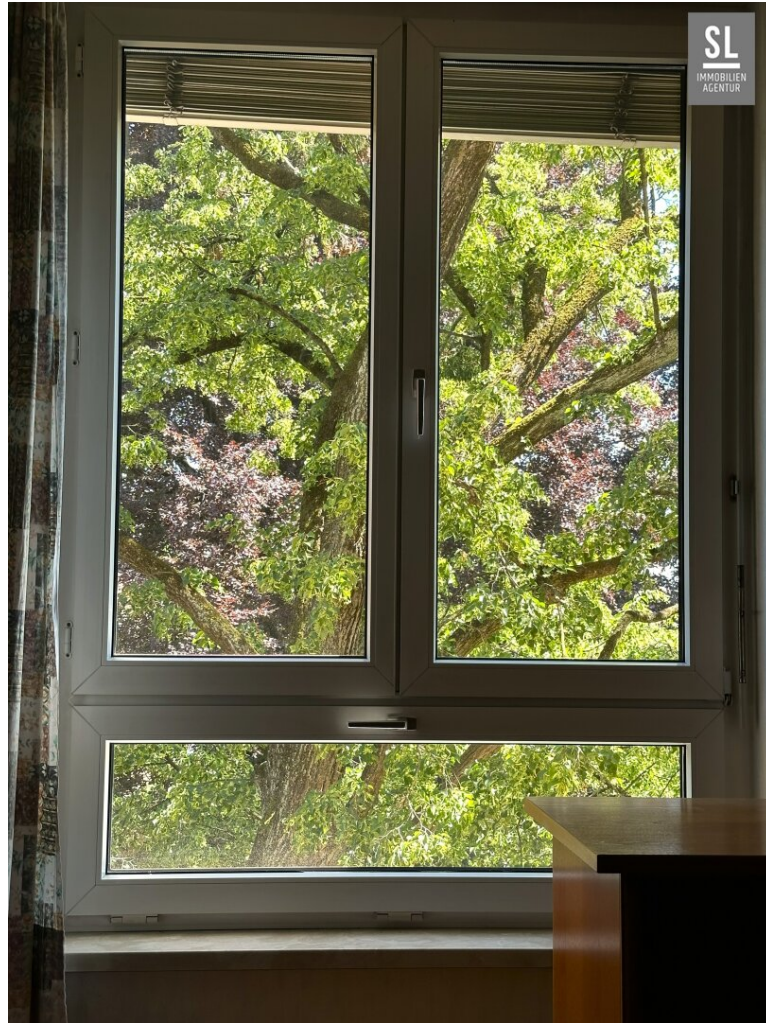
## Ihr Ansprechpartner



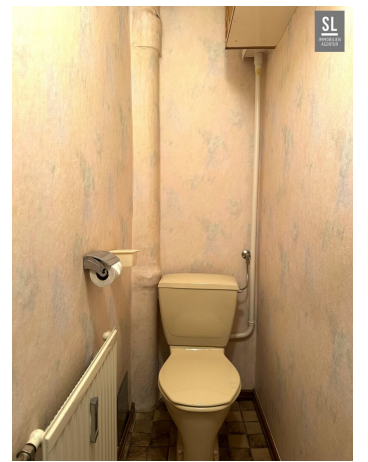
**Susanne Lehner**

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner  
Kocheregg 29











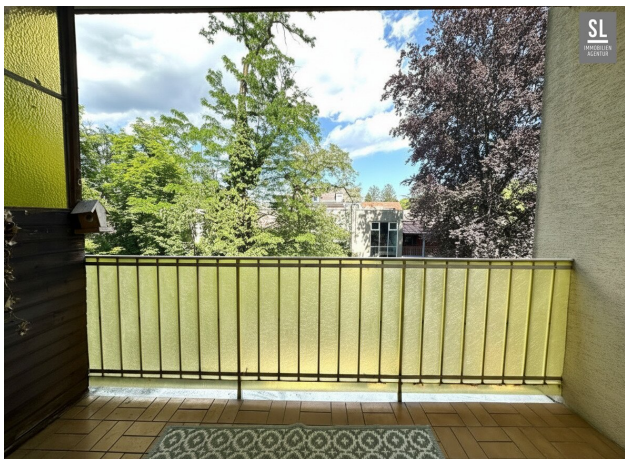
SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



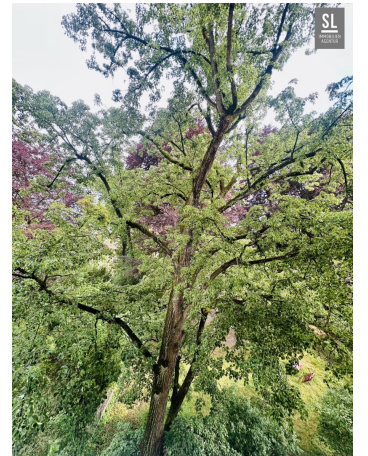
SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR

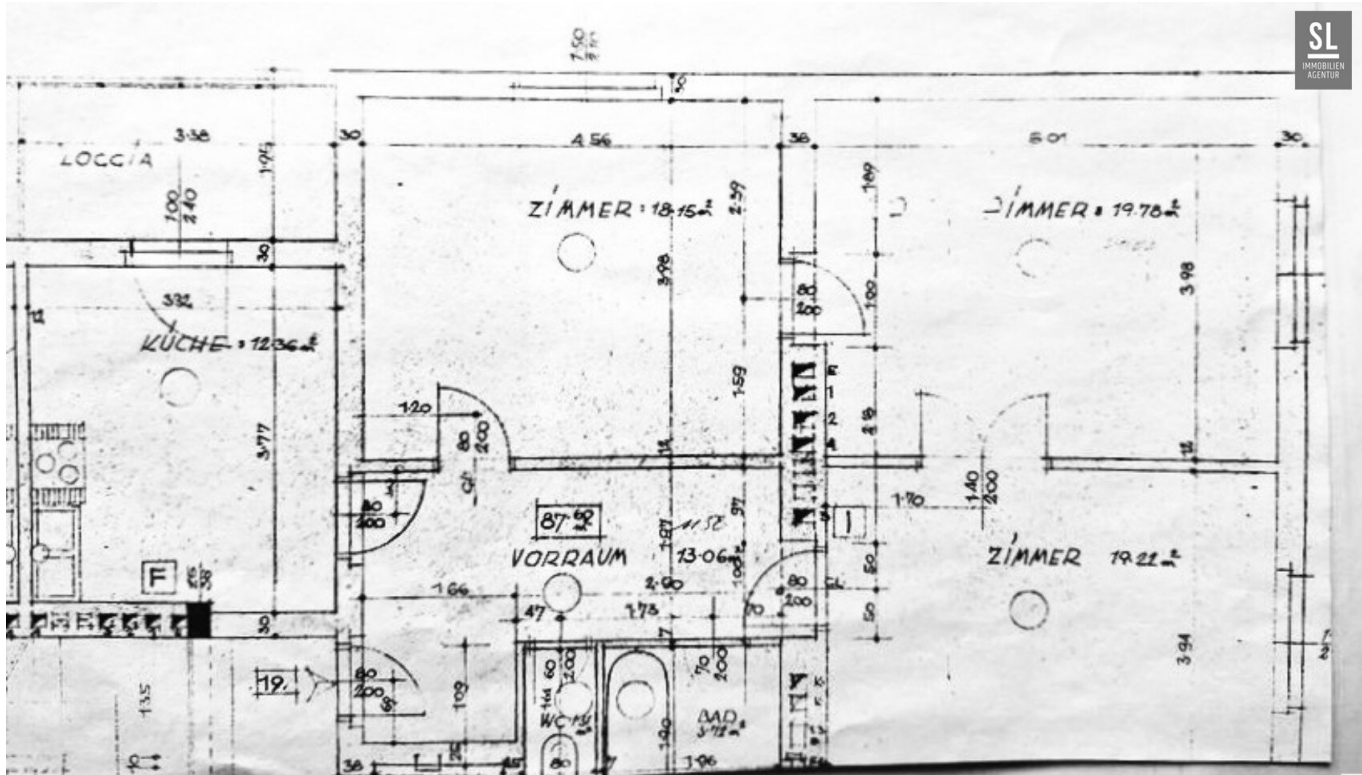


SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR









## Objektbeschreibung

**Hier können Sie sich wohlfühlen, wenn Ihr Blick durch die (dreifachverglasten) großen Fenster auf die schönen Bäume in der parkähnlichen Nachbarschaft fällt und das in unmittelbarer KF - Uni Nähe!**

Mit dem Lift gelangen Sie in den 4. Stock. Die Lifttür befindet sich direkt neben dem Wohnungseingang. Vom geräumigen Vorraum mit Retro-Einbaumöbeln kommen Sie in die große Wohnküche mit Zugang zur Loggia, zum Bad und WC, sowie zum Esszimmer und Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer gibt es eine Schiebetür zum Schlafzimmer. Hier könnte man durch geringfügige Umbauarbeiten den Vorraum erweitern und somit 3 recht große getrennt begehbare Räume schaffen.

In den drei Wohnräumen ist ein Fischgrät-Massiv-Parkettboden verlegt. **Die Lage der Wohnung ist sensationell.** Das Haus wurde vor ca. 20 Jahren thermisch saniert und die Wohnung wurde mit 3fach-verglasten großen Kunststofffenstern ausgestattet.

**Ein Videorundgang führt Sie durch die Wohnung.**

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. **Eine kleine Dachterrasse steht jedem Hausbewohner zur Benutzung zur Verfügung!**

**Bitte verzeihen Sie mir, dass ich so viele Ausblick Fotos gemacht habe. Die Bäume sind einfach faszinierend!**

**Wie kommen Sie zum ausführlichen Exposé mit Adresse und weiteren Informationen?**

! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) **unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer und Email-Adresse** bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen !

**Danach können Sie das Exposé mit der Adressenangabe, weiteren Fotos und Informationen herunterladen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.**

**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://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap