

## **Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz – perfekt für Eigennutzer & Anleger**



**Objektnummer: 296959**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,13
Kaufpreis:	169.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

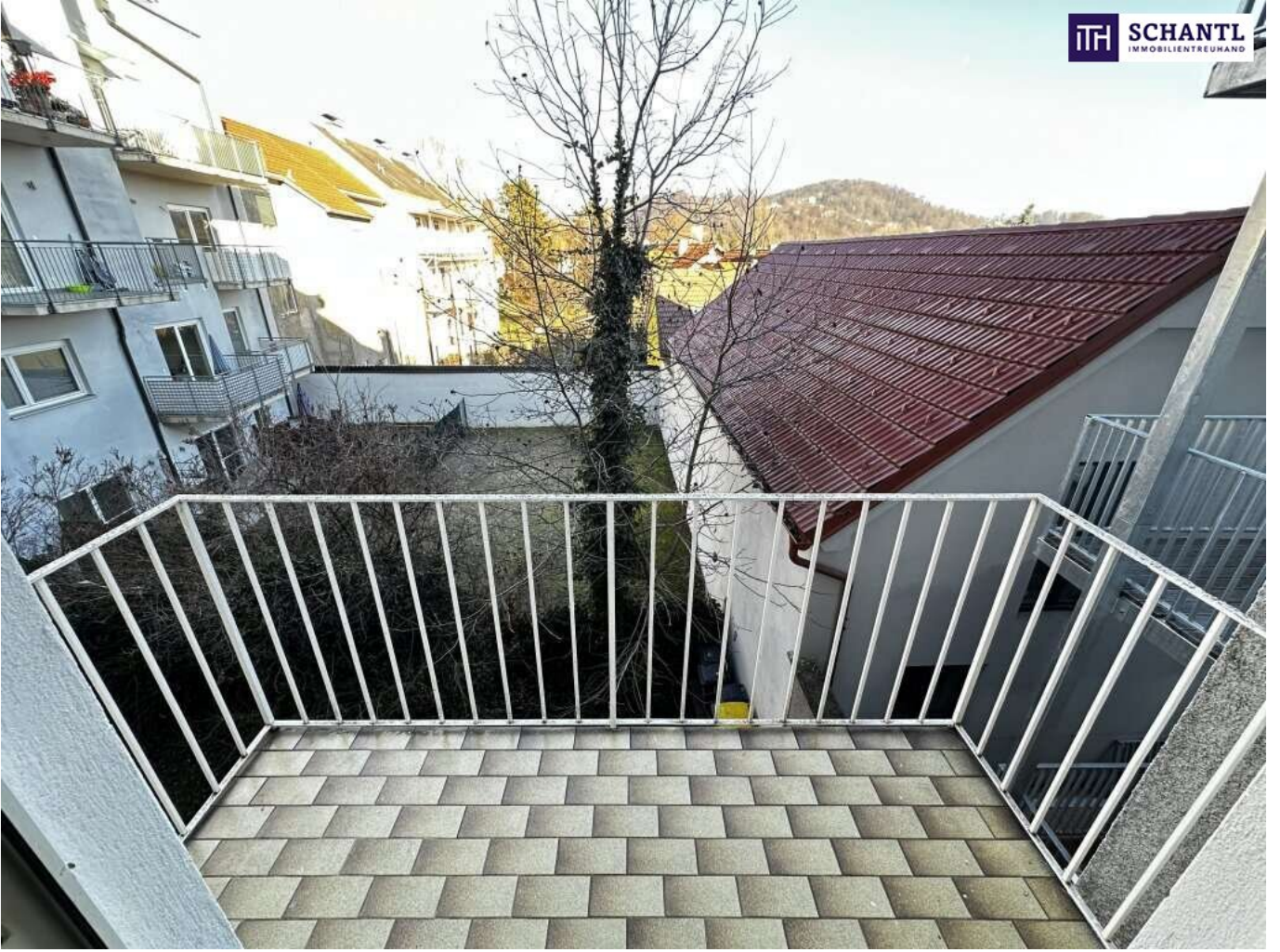
## Ihr Ansprechpartner

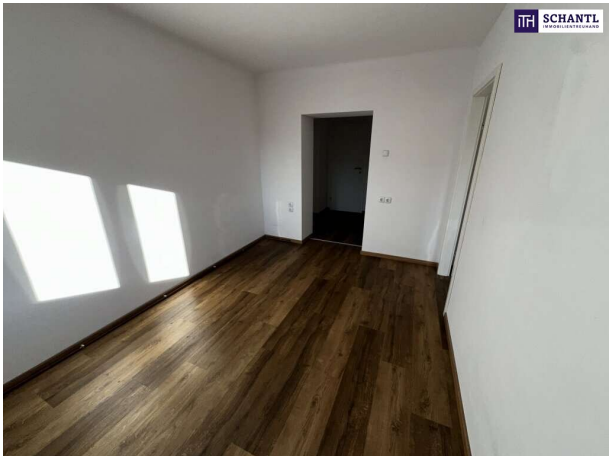


### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047







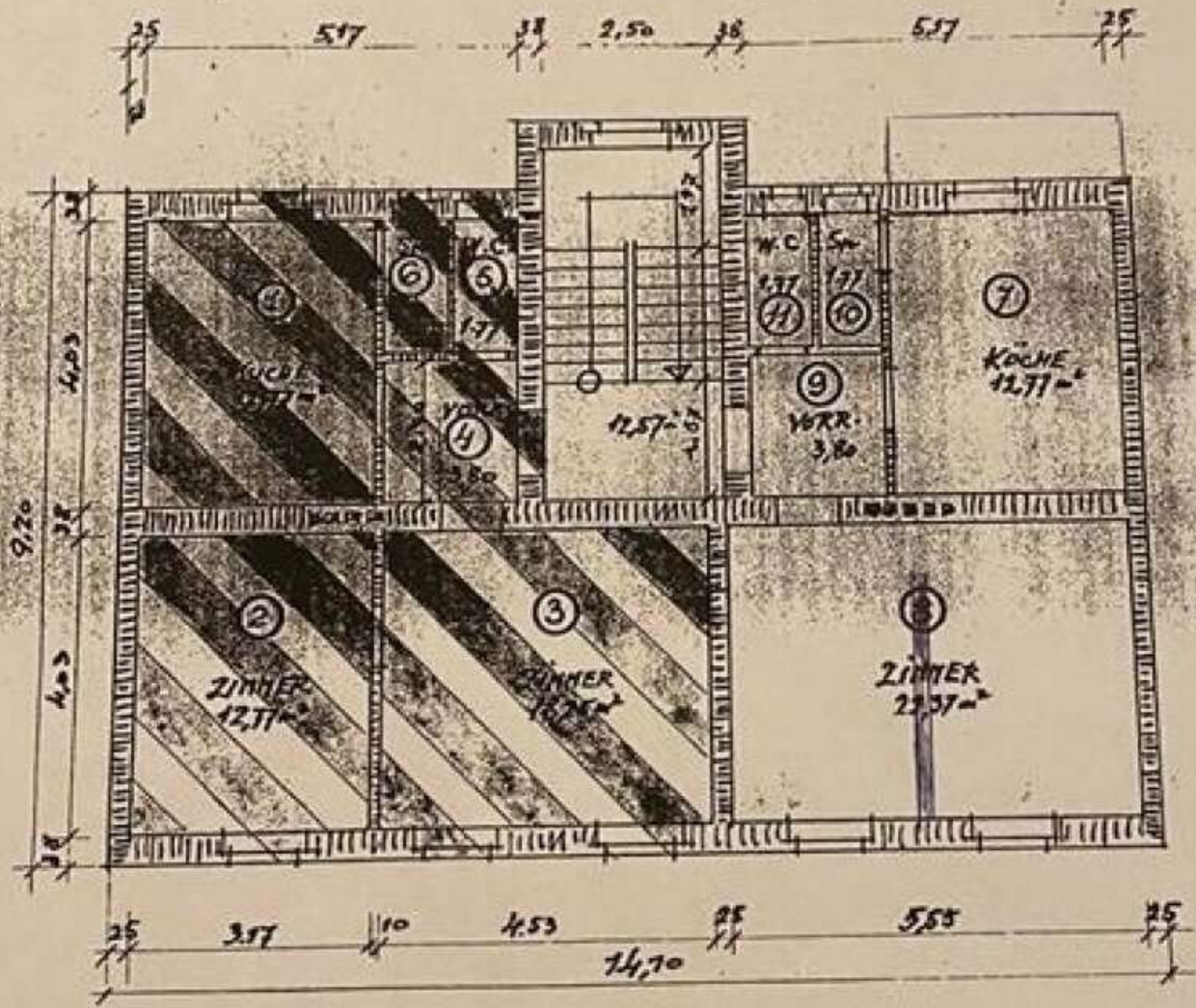


1952

Juli 1952

# AUGASSE 54

## II. STOCK



## Objektbeschreibung

### Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz – perfekt für Eigennutzer & Anleger

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Graz, 8051** – eine charmante, **vollsanierete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup>**, die keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch eine **hochwertige Ausstattung** mit stilvollen **Parkett- und Fliesenböden**, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die **Zentralheizung mittels Fernwärme** garantiert wohlige Wärme und zeitgemäßen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der **sonnige Südostbalkon mit herrlichem Grünblick** – der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen.

Das **massive Ziegelgebäude** steht für Stabilität und Langlebigkeit, während die umfassende Sanierung modernen Wohnkomfort auf aktuellem Standard bietet. Die **clevere Raumaufteilung** macht diese Wohnung ideal für **Singles, Paare oder Anleger**.

Auch die **Lage überzeugt auf ganzer Linie**: Dank ausgezeichneter Verkehrsanbindung mit **Bus und Straßenbahn** erreichen Sie alle Teile von Graz schnell und bequem. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung vereint **urbanes Leben mit naturnahem Wohnen** und bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Lage und Preis-Leistung.

### Highlights auf einen Blick:

2. **Vollsanierete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup>**

4. **Attraktiver Kaufpreis von € 169.000,-**

6. **Sonniger Südostbalkon mit Grünblick**
8. **Hochwertige Parkett- und Fliesenböden**
10. **Zentralheizung mit Fernwärme**
12. **Massivbauweise (Ziegel) – langlebig & wertbeständig**
14. **Optimale Raumaufteilung für Singles & Paare**
16. **Sehr gute Vermietbarkeit – ideal für Anleger**
18. **Top Infrastruktur mit fußläufiger Nahversorgung**
20. **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung (Bus & Straßenbahn)**

### **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap