

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Geidorf



**Objektnummer: 3309**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabengürtel
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



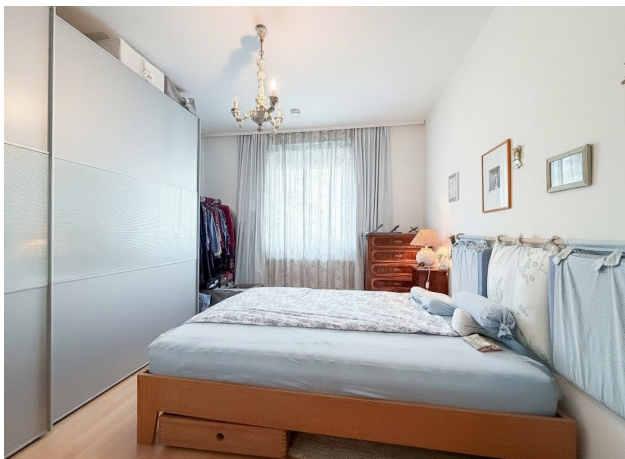
### Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

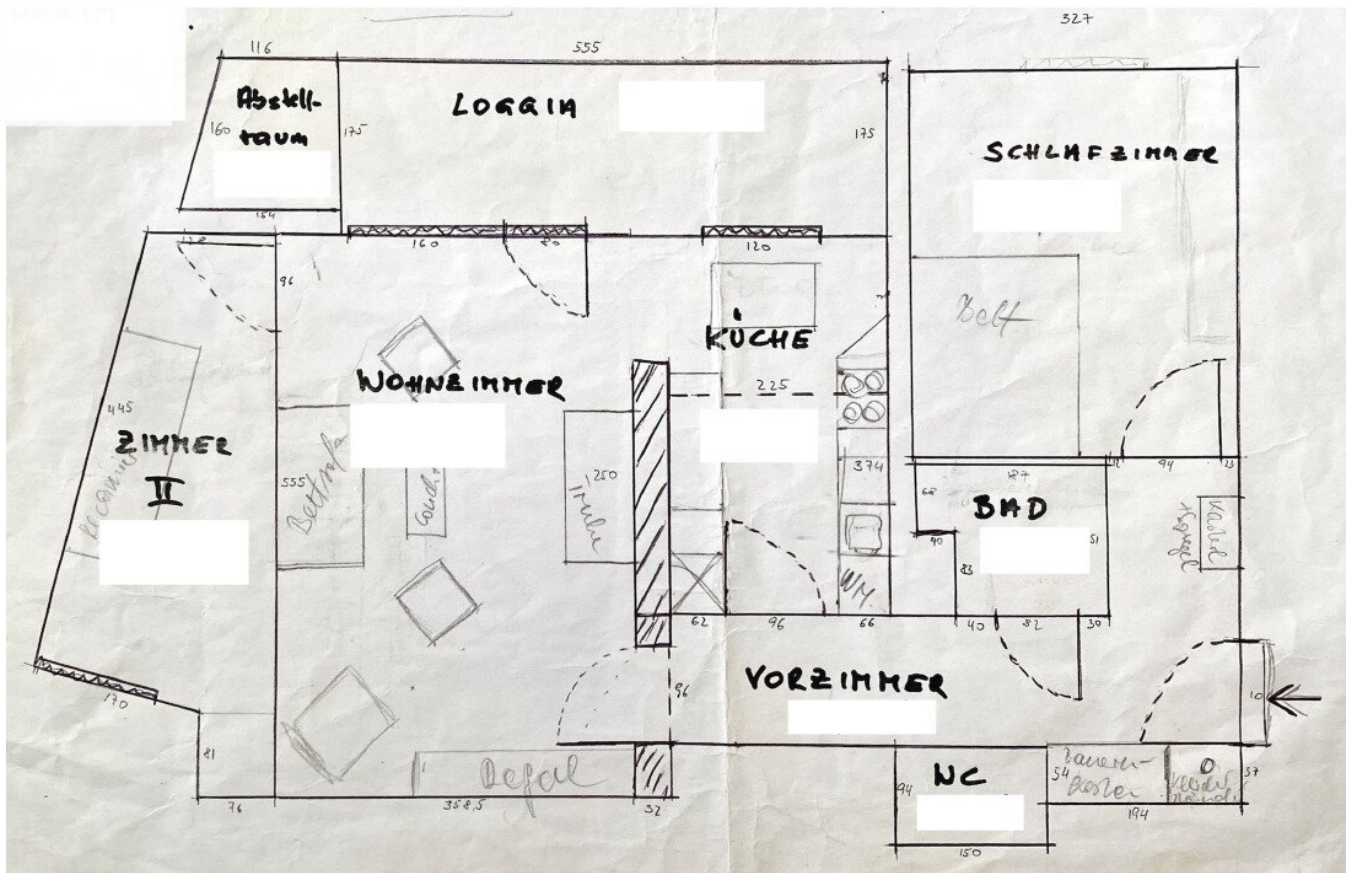
T +43 660 1030857  
H +43 660 1030857











## Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung** bietet mit rd. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche den **idealen Lebensraum für Paare, kleine Familien oder auch Singles**, die Wert auf Komfort und eine zentrale Lage legen.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 3. Stock mit Lift. Die hellen Zimmer sind mit hochwertigen Materialien wie Fliesen, Laminat und Parkett ausgelegt und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die **Loggia**, die Ihnen einen geschützten Außenbereich bietet, um frische Luft zu genießen oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Das renovierte Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Bidet ausgestattet. Das WC ist separat begehbar.

Das Gebäude wurde 2011 thermisch saniert und verfügt unter anderem über 3-fach verglaste Kunststofffenster mit außenliegenden Rollos.

Die Lage dieser Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: **Bus und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe**, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Zusätzlich profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens: Ärzte, Apotheke, Schule, Kindergarten und Universität sind nur wenige Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei runden das Angebot perfekt ab und machen Ihren Alltag besonders angenehm.

### Highlights:

- großzügige Loggia
- Bad und WC getrennt
- Abstellraum
- Fahrradraum

- Kellerabteil
- PKW-Stellplätze vor der Haustür
- ausgezeichnete Infrastruktur

**Diese Wohnung in Geidorf ist somit nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap