

## **Sonnige Wohnung mit Weitblick in Top-Lage!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5156/12226**

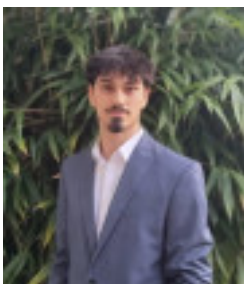
**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,16
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	305,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

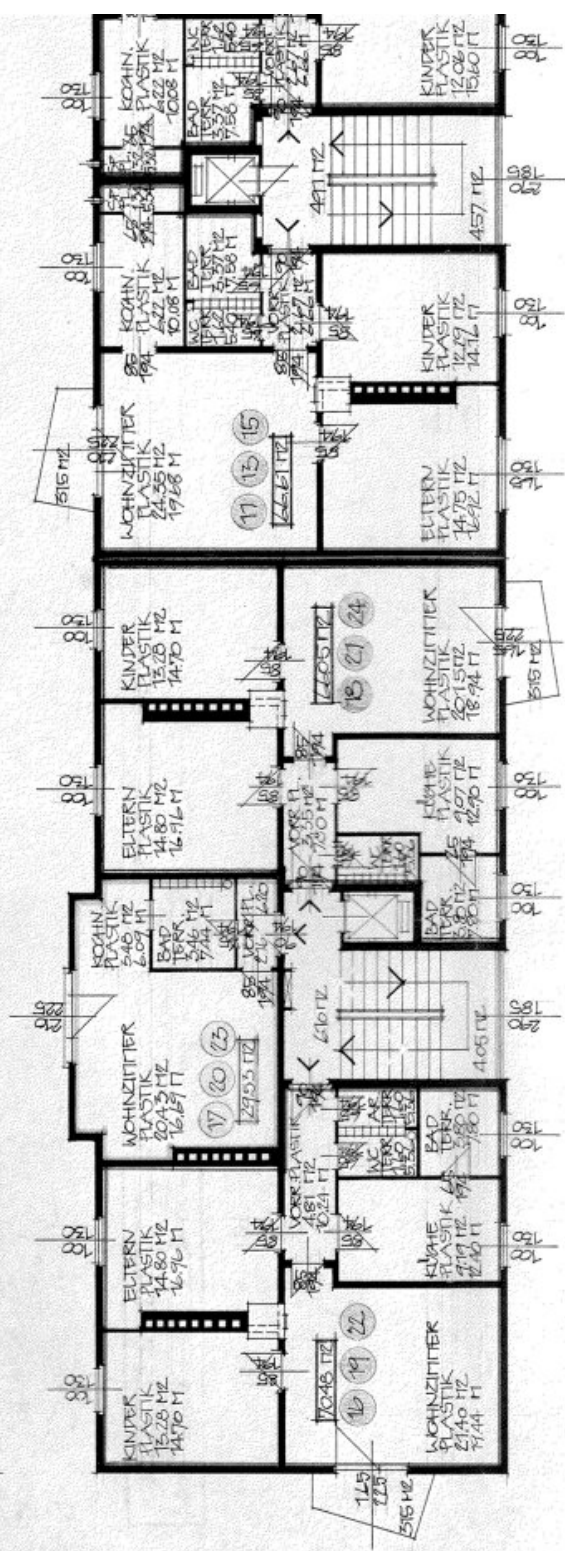


**Julian Schiaramazza**

Kompagnon Immobilien GmbH







1780

2145

HAUS NR. 117A  
STIEGE II

HAUS NR. 117  
STIEGE I

## Objektbeschreibung

Im beliebten und zentral gelegenen Bezirk Geidorf in Graz befindet sich diese ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung, die durch ihre helle Wohnatmosphäre und die südliche Ausrichtung überzeugt. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick auf Stadt und Grün und lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung liegt im 7. Obergeschoss und ist bequem über einen Lift erreichbar.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet zusätzliches Potenzial:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 3 m<sup>2</sup> großen Balkon
- voll ausgestattete Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster, Walk-in Dusche und WC

Das Wohnzimmer bietet zusätzlich die Möglichkeit, bei Bedarf einen weiteren Raum abzutrennen, wodurch sich die Nutzung flexibel erweitern lässt.

Des Weiteren steht ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Möbel können auf Wunsch übernommen werden, wodurch ein rascher und unkomplizierter Einzug möglich ist.

Vor dem Haus stehen Parkplätze zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage unter 066499162055.

Julian Schiaramazza,

Kompagnon Immobilien Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap