

## **Einziehen & wohlfühlen – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon!**



**Objektnummer: 7939/2300162814**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,66
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Emilia Sophie Jantscher

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410047

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Die gepflegte und kürzlich renovierte Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von 64,2 m<sup>2</sup> viel Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Sie verfügt über insgesamt 2 Zimmer sowie eine separate Wohnküche, die Ihnen eine optimale Raumaufteilung bietet. Durch den guten Zustand fühlen Sie sich hier vom ersten Moment an wohl. Besonders hervorzuheben ist hier der Balkon.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die funktionale Raumaufteilung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Wohnküche lädt zu gemütlichen Kochabenden mit Familie und Freunden ein und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Diese Wohnung vereint leistbares Wohnen mit urbanem Komfort und ist eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger.

### **Zu Verkauf stehen 64,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Wohnküche und Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen ca. 4,4 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet. Im Innenhof stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Ergänzend gehört eine Kellerfläche zur Wohnung, ebenso wie ein kleiner Außenbereich, der mitgenutzt werden kann.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, da Sie sowohl mit dem Bus als auch der Straßenbahn schnell und bequem alle wichtigen Punkte der Stadt erreichen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser hellen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap