

**Lichtdurchflutete, moderne und sehr gut ausgestattete  
Eigentumswohnung: 2-Zi-Wohnung mit Balkon,  
Kellerabteil & Tiefgarage in Graz 8054 – neuwertig in top  
gepflegter Anlage mit hoher Wohnqualität**



**Objektnummer: 7775/250**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin  
Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,33 €
<b>USt.:</b>	12,16 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. Tiefgaragenplatz Top 31

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

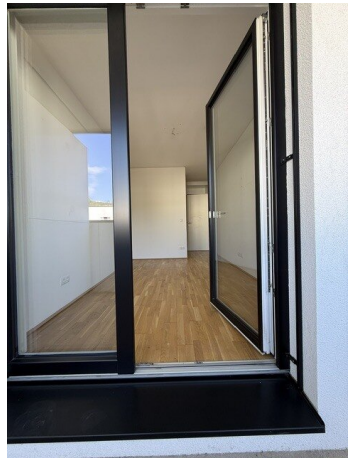
T +43 316 82 89 74  
H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



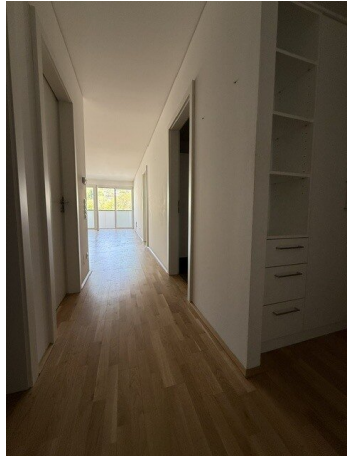






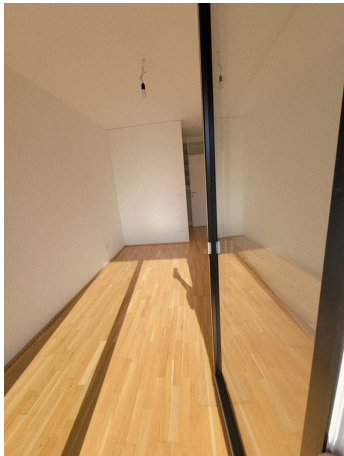




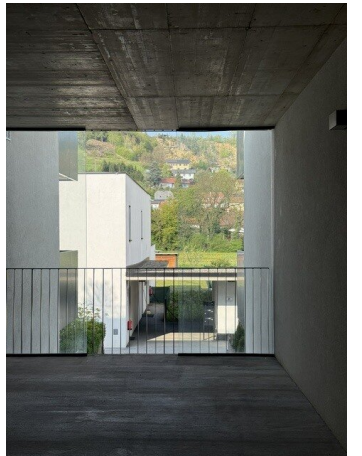








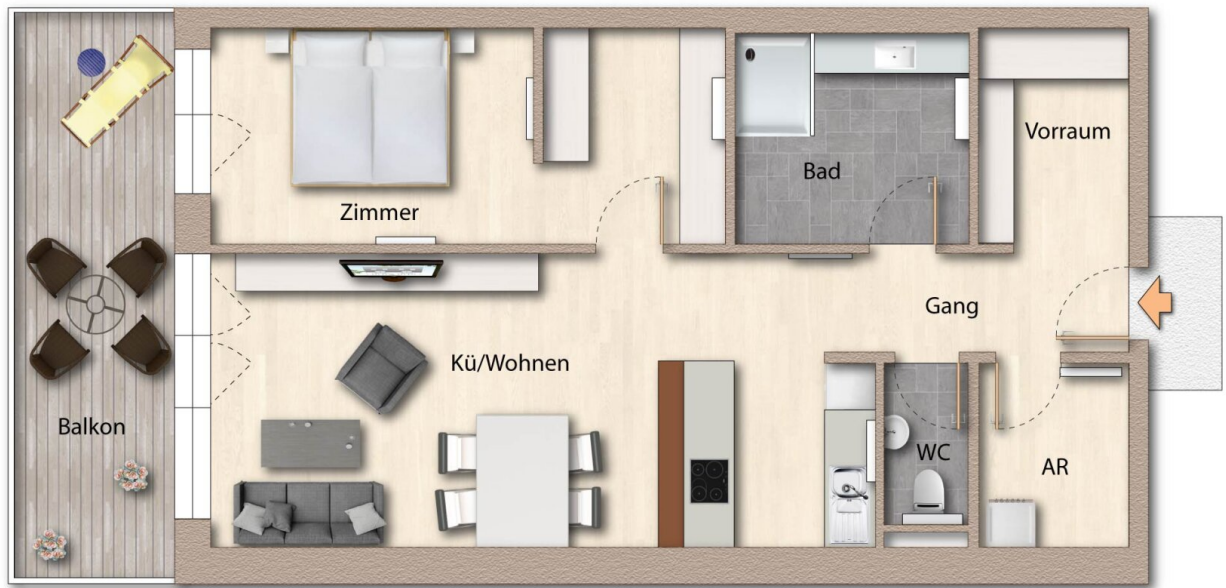












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten Stadtteil 8054 Graz! Diese neuwertige Wohnung im ersten Stock bietet Ihnen auf großzügigen 65,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnerlebnis, das keine Wünsche offenlässt.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen viel Platz zum Wohlfühlen und Gestalten bieten. Besonders hervorzuheben ist die offene Wohnküche mit eingebauter Einbauküche – der perfekte Ort, um gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden wie auch hochwertige Marken E-Geräte, schaffen eine behagliche Atmosphäre, hohen Wohnstandart, während die moderne Ausstattung und die praktische Fernwärme für zusätzlichen Komfort sorgen.

Genießen Sie an sonnigen Tagen den herrlichen Grünblick von Ihrem privaten Balkon und entspannen Sie nach einem langen Tag. Ihr Auto parkt sicher und bequem in der eigenen Garage, und mit dem Personenaufzug gelangen Sie mühelos in Ihre Etage.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus, Autobahnanschluss und Bahnhof ermöglicht Ihnen schnelle und stressfreie Wege in alle Richtungen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke und Schule – perfekt für Familien und alle, die Wert auf eine praktische Infrastruktur legen.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, attraktive Ausstattung und eine hervorragende Lage in Graz. Überzeugen Sie sich selbst und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause zum Kaufpreis von 255.000,00 €. Hier wartet Ihr Traum von einem stilvollen und entspannten Leben auf Sie!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap