

Offen gestaltete Wohnung mit Ausblick gesucht?



Objektnummer: 961/36033

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau |
| Baujahr: | 1964 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Nutzfläche: | 93,02 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | 71,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 196.000,00 € |
| Betriebskosten: | 226,48 € |
| Heizkosten: | 70,22 € |
| USt.: | 38,59 € |
| Provisionsangabe: | |

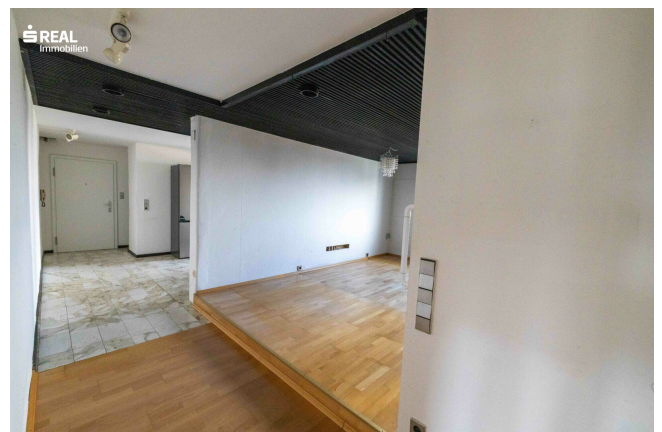
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

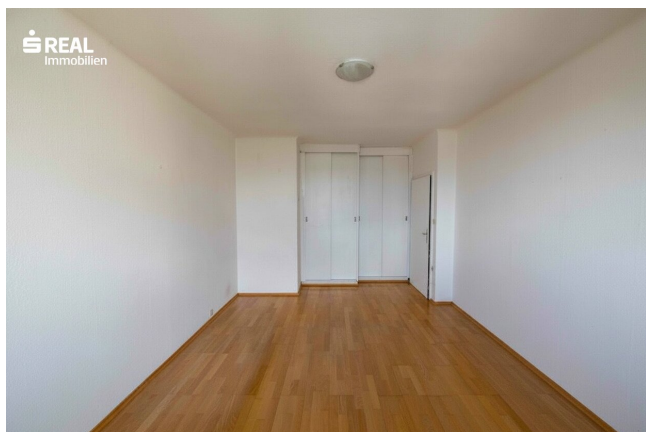
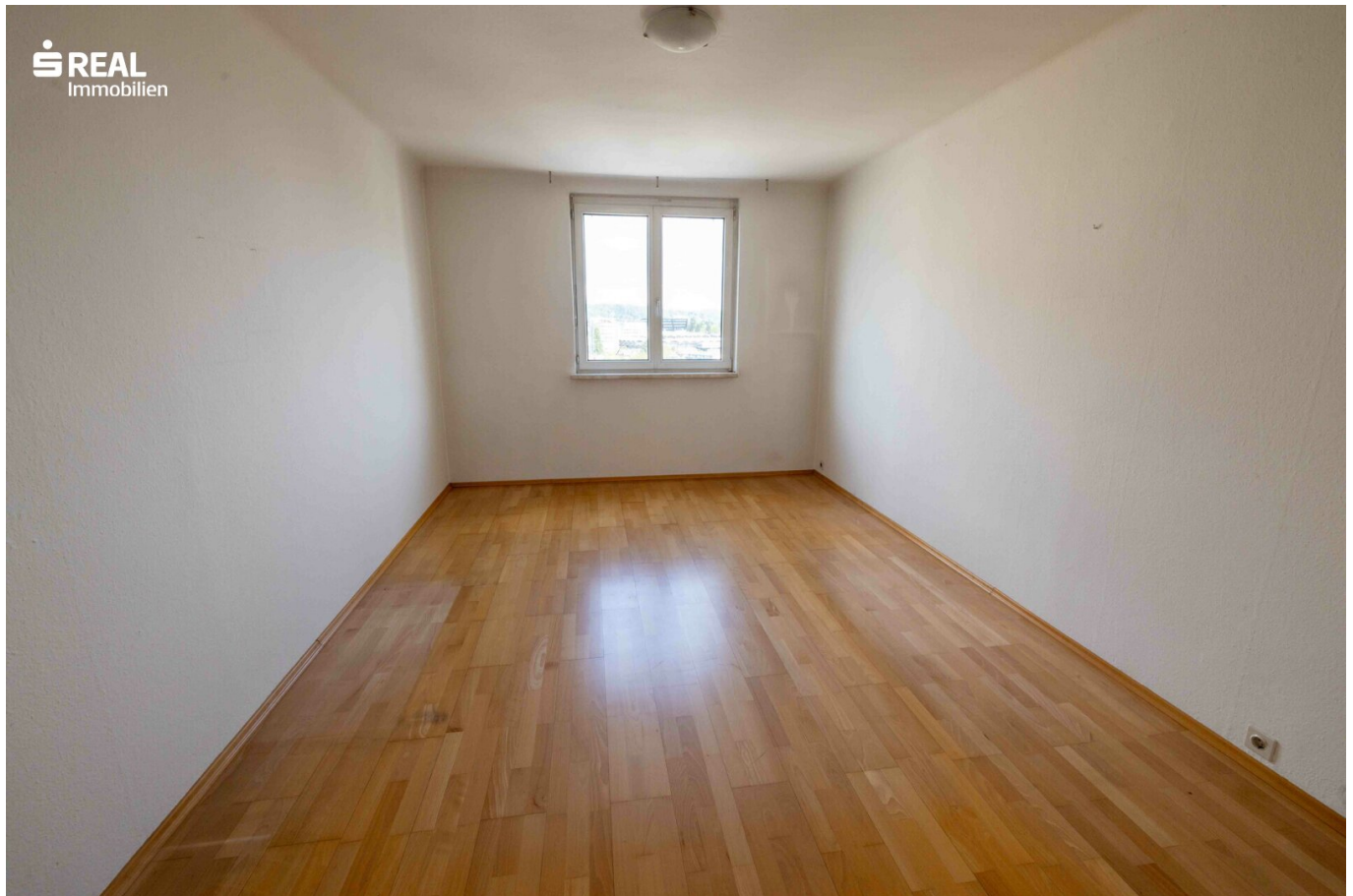
Ihr Ansprechpartner

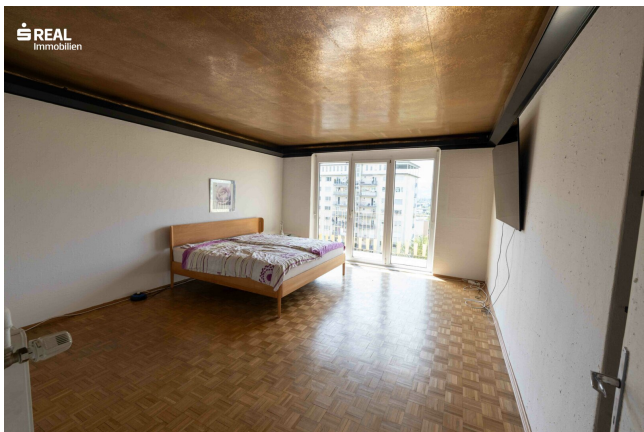
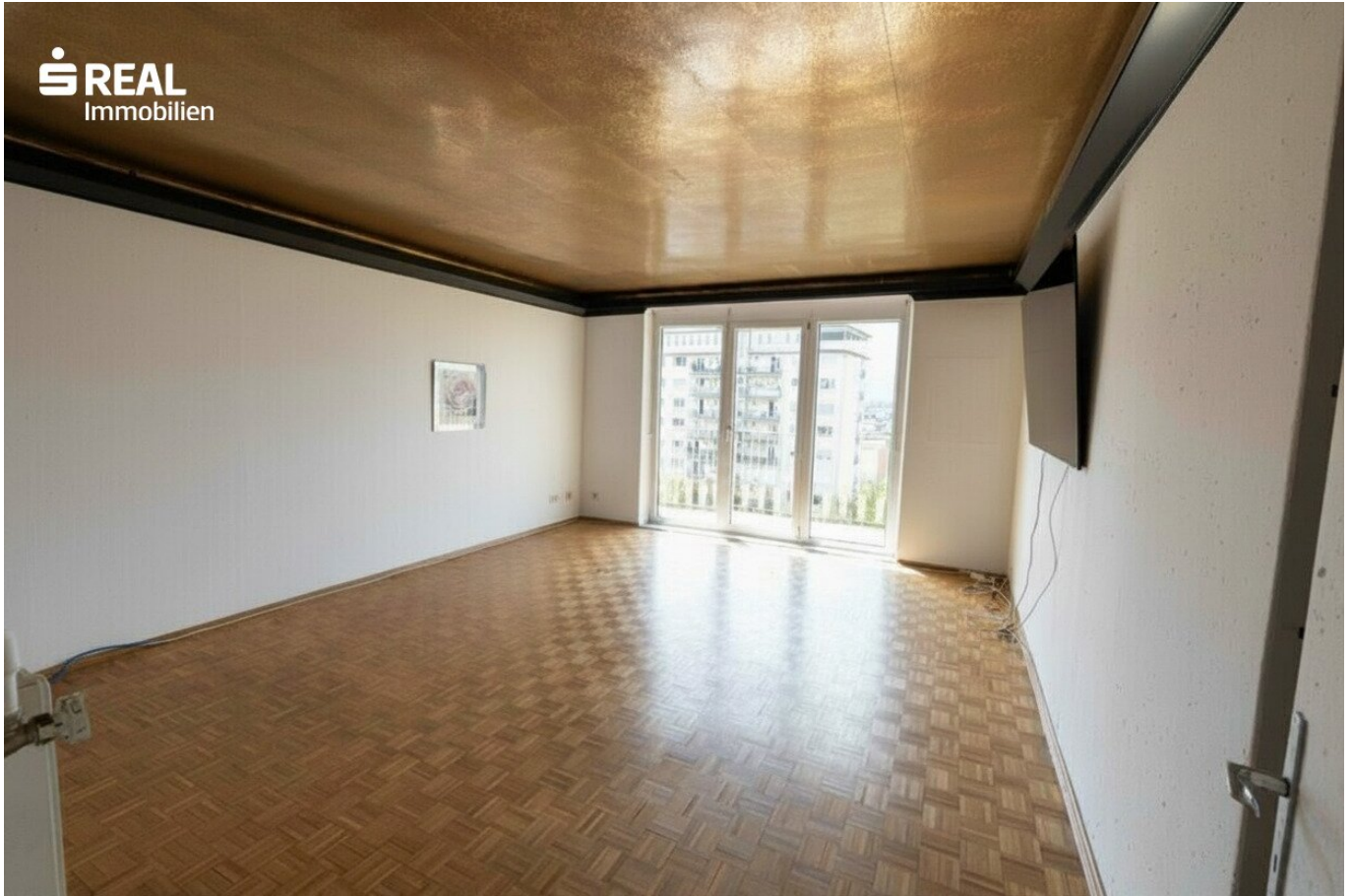


Michaela Rettenbacher

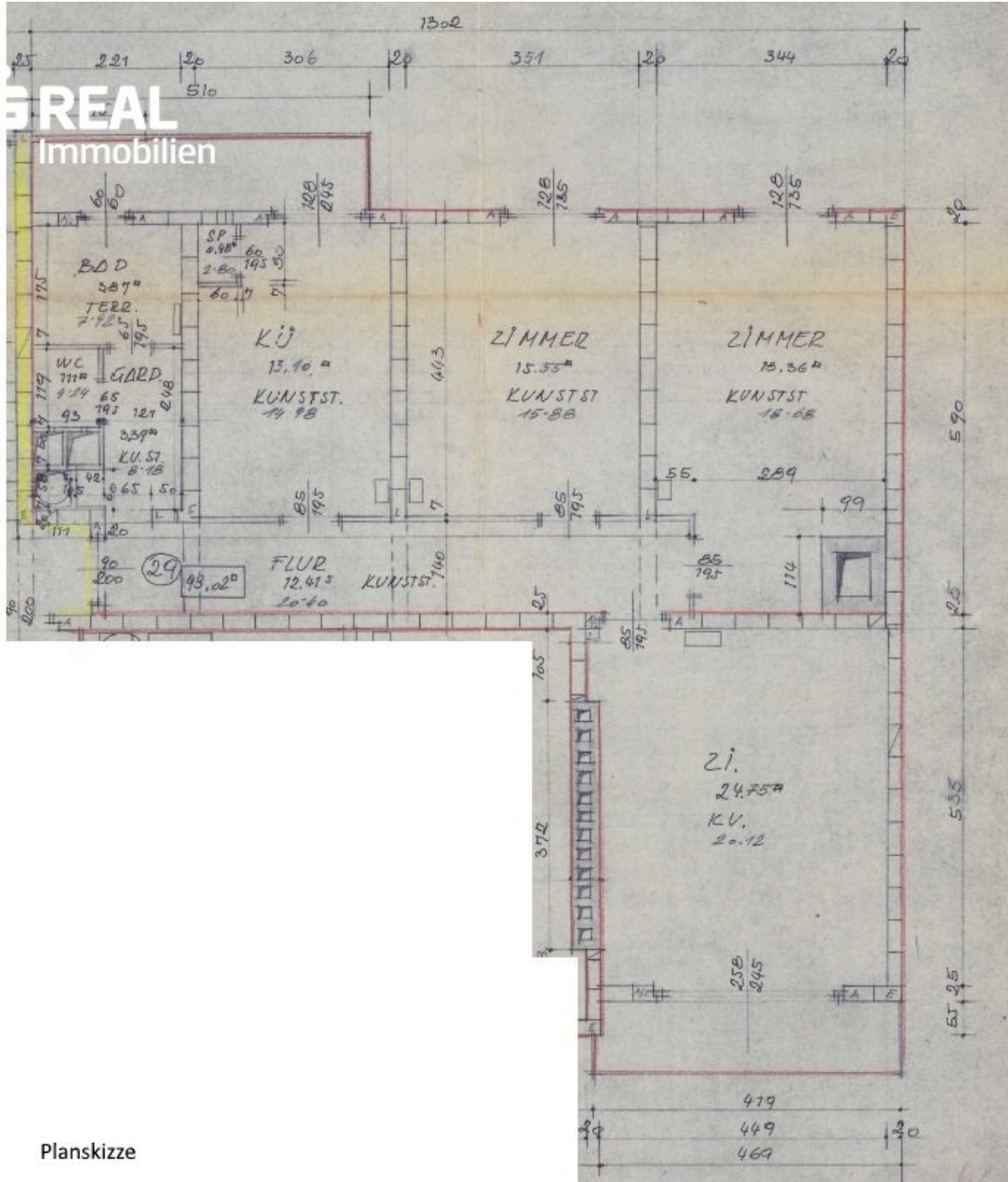
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz











Objektbeschreibung

Diese großzügige **93 m² Wohnung** mit 3 Zimmern - ein Wohnesszimmer und drei weitere Zimmer - präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung.

Sie liegt im **9. Obergeschoss mit zwei Liften** in der Kasernstraße in unmittelbarer Nähe zum Grazer Stadtstrand und zum Murradweg in die Stadt.

Im Eingangsbereich, Badezimmer und in der Wohnküche ist ein hochwertiger heller **Marmorboden** verlegt, in den drei weiteren Zimmern gibt es Holzböden und Parkett. Besonders hervorzuheben sind die **zwei Balkone**: ein Ostbalkon von der Wohnküche aus begehbar und ein Westbalkon beim großen Zimmer. Beide Balkone bieten Ihnen sowohl morgens als auch abends entspannte Stunden mit viel Sonne im Freien.

Genießen Sie den herrlichen Ausblick auf die Stadt sowie das angrenzende Grün und das nahegelegene **Murufer**. Ruhe und Lebensqualität pur.

Das Badezimmer ist ebenso mit **Marmorboden** ausgestattet und sorgt somit für ein exklusives und angenehmes Wohlfühlambiente. Zudem gibt es im Bad ein **Fenster** und eine erst kürzlich sanierte **großzügige Dusche**.

Die zwei Personenaufzüge erleichtern den Zugang zur Wohnung und sind ein weiterer Komfortpunkt in diesem Objekt.

Ein **barrierefreier Zugang** ist über die Kellerrampe möglich. Ebenso verfügt die Wohnung über ein zugeordnetes **Kellerabteil**.

Beheizt wird mit **Fernwärme** und die Kosten sind in der monatlichen Vorschreibung bereits inkludiert.

Es gibt allgemeine **Parkplätze (ohne feste Zuordnung)** direkt vor dem Haus.

Falls trotz der **ausgezeichneten öffentlichen Anbindung** ein Parkplatz erforderlich sein sollte, besteht derzeit ein aufrechtes Mietverhältnis für die Nutzung einer Garage.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv: Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind bequem erreichbar und garantieren schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

Zudem profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkten und Bäckereien in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die das urbane Leben mit kurzen Wegen schätzen.

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen mit viel Platz, Komfort und einer zentralen Lage zu verbinden. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Informationen wurden uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt. Eine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann daher nicht übernommen werden. Irrtum und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.