

## **Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in Toplage nahe LKH – Wohnen am Waldrand**



**Objektnummer: 7772/1237**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,25 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,34 €
<b>Heizkosten:</b>	97,52 €
<b>USt.:</b>	37,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Payer**

Immventure Real Estate GmbH  
Wastiangasse  
8010 Graz















## Objektbeschreibung

Diese sanierungsbedürftige, ideal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in unmittelbarer Nähe des LKH Med Uni Campus befindet sich im 8. Stock eines Wohnhauses in ruhiger Waldrandlage. Sie vereint auf attraktive Weise eine zentrale Lage mit naturnahem Wohnen.

Die Wohnung gliedert sich in zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, in dem eine Küchenzeile integriert werden kann, ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine große Loggia mit schönem Ausblick.

Vor dem Haus stehen den Bewohnern Parkplätze zur Verfügung; zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Garage anzumieten.

Für ausreichend Stauraum sorgt ein zugehöriges Kellerabteil.

Die Wohnung eignet sich sowohl ideal zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt, da sie sich durch die beiden separaten Schlafzimmer hervorragend vermieten lassen.

Bei Interesse freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap