

**Ruhige 3-Zimmer-Wohnung in Straßgang – großer  
Sonnenbalkon & Garage | Ideal für Paare/Familien**



**Objektnummer: 7987/3374**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	334,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

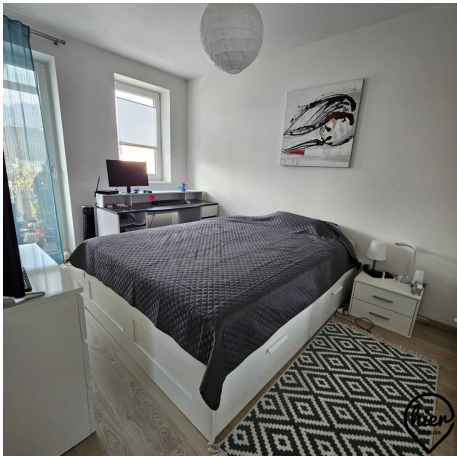
## Ihr Ansprechpartner

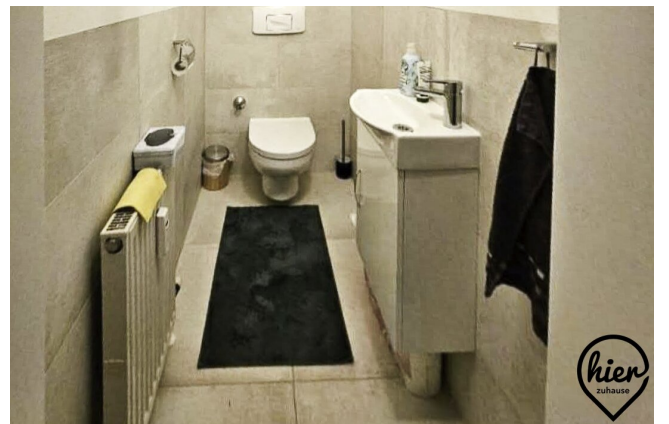
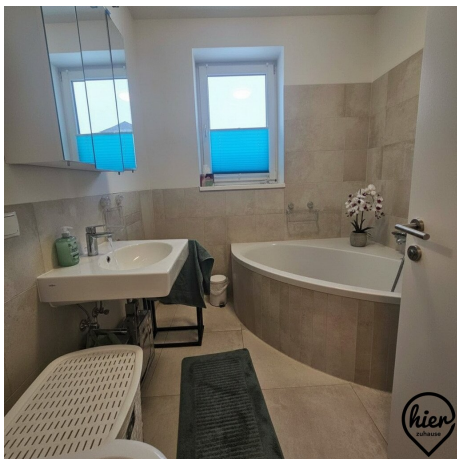


**Heinz Hier**

Hier zuhause e.U.  
Scheigergasse 98  
8010 Graz











## Objektbeschreibung

Diese helle und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Straßgang bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Lage und guter Anbindung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Sonnenbalkon, der zum Entspannen einlädt – perfekt für Paare oder kleine Familien.

### Highlights

- ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut aufgeteilte Zimmer
- großer, sonniger Balkon
- ruhige Wohnlage in Straßgang
- eigener Garagenplatz inklusive
- gepflegter Zustand
  
- Baujahr 1996

### Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Alle Räume sind gut nutzbar und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt durch die großen Fensterflächen für viel Tageslicht.

### Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im beliebten Grazer Bezirk Straßgang. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Umgebung ausreichend Grünflächen für Erholung und Freizeit.

### **Kosten**

- Kaufpreis: **339.000 €**
  
- Betriebskosten: **334 € monatlich**

Die Betriebskosten beinhalten bereits sämtliche laufenden Aufwendungen inklusive Rücklage.

Der Garagenplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert und sorgt für zusätzlichen Komfort.

**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://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap