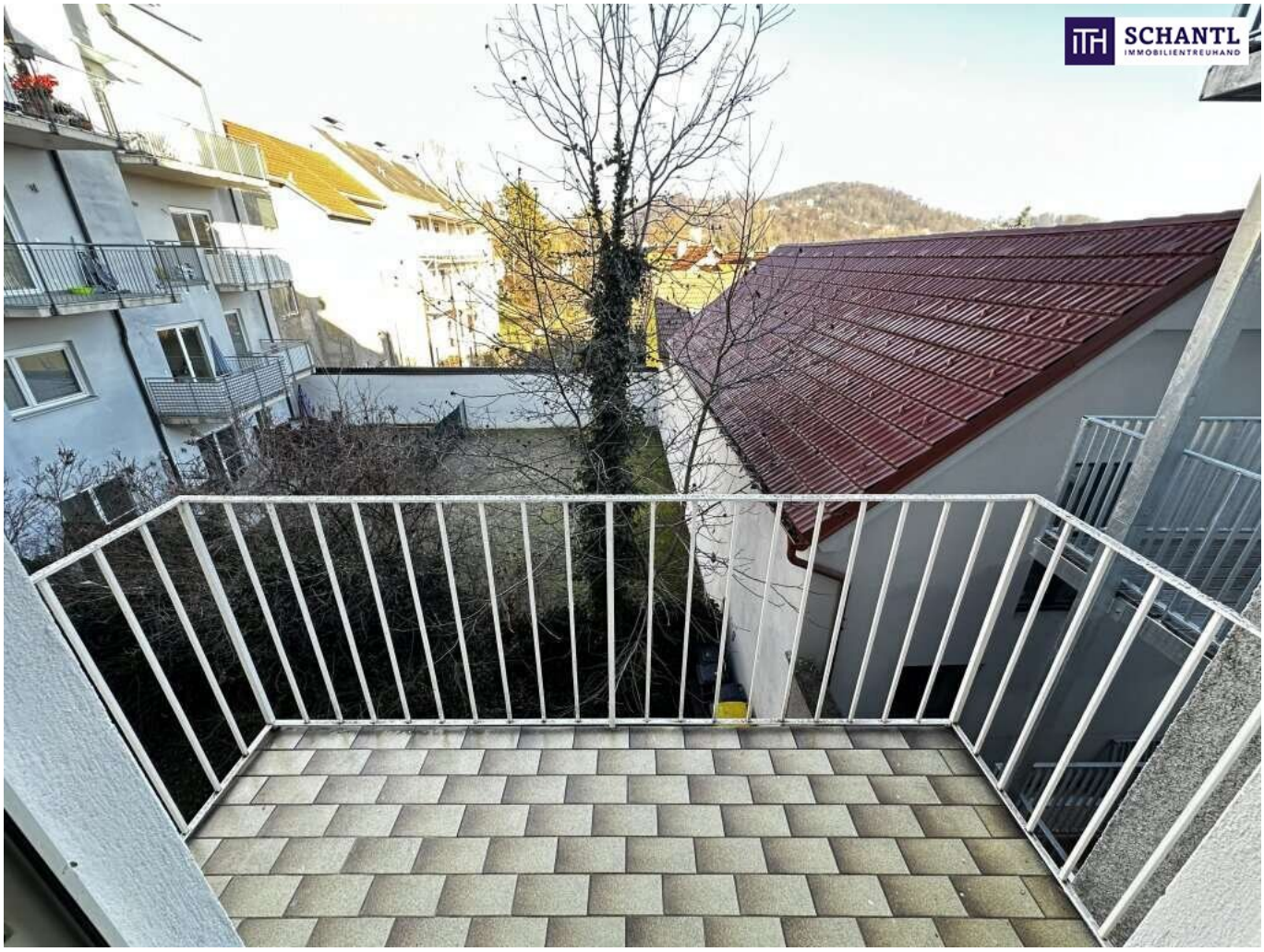
Wie neu ! Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz – perfekt für Eigennutzer & Anleger



Objektnummer: 296651

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	139,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,13
Kaufpreis:	140.000,00 €

Provisionsangabe:

5.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



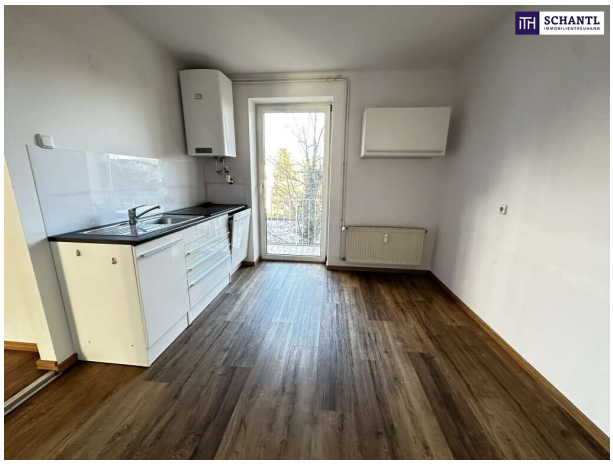
Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047

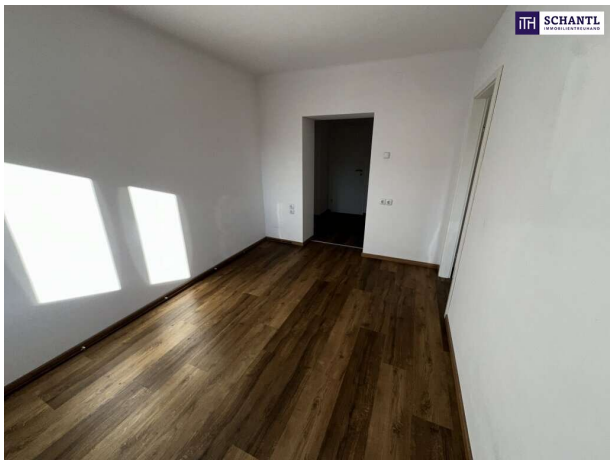


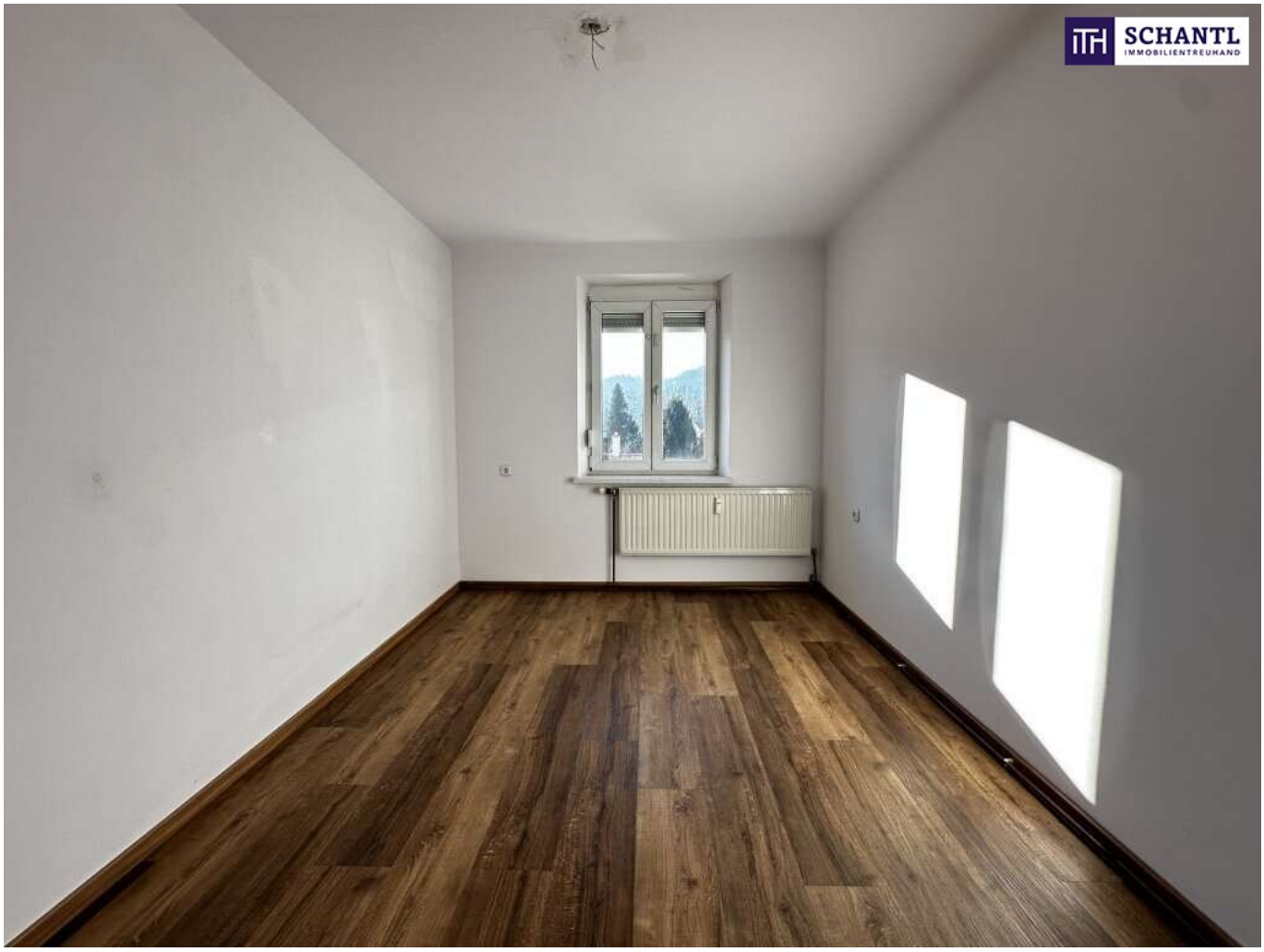











SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

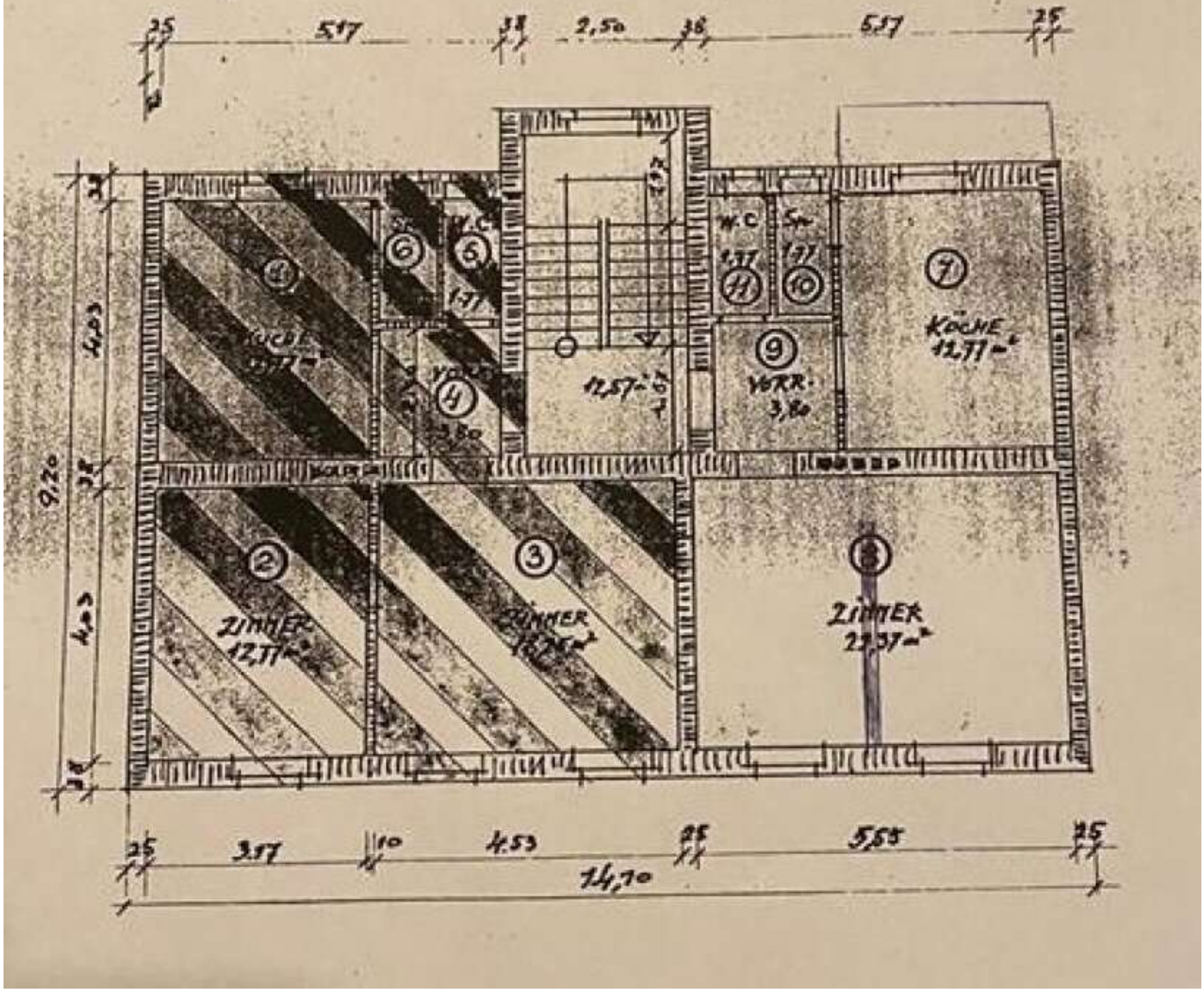
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

1952

AUGASSE 54

II. STOCK

Juli 1952



Objektbeschreibung

Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz – perfekt für Eigennutzer & Anleger

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Graz, 8051** – eine charmante, **vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m²**, die keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch eine **hochwertige Ausstattung** mit stilvollen **Parkett- und Fliesenböden**, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die **Zentralheizung mittels Fernwärme** garantiert wohlige Wärme und zeitgemäßen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der **sonnige Südostbalkon mit herrlichem Grünblick** – der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen.

Das **massive Ziegelgebäude** steht für Stabilität und Langlebigkeit, während die umfassende Sanierung modernen Wohnkomfort auf aktuellem Standard bietet. Die **clevere Raumaufteilung** macht diese Wohnung ideal für **Singles, Paare oder Anleger**.

Auch die **Lage überzeugt auf ganzer Linie**: Dank ausgezeichneter Verkehrsanbindung mit **Bus und Straßenbahn** erreichen Sie alle Teile von Graz schnell und bequem. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung vereint **urbanes Leben mit naturnahem Wohnen** und bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Lage und Preis-Leistung.

Highlights auf einen Blick:

2. **Vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m²**

4. **Attraktiver Kaufpreis von € 169.000,-**

6. **Sonniger Südostbalkon mit Grünblick**
8. **Hochwertige Parkett- und Fliesenböden**
10. **Zentralheizung mit Fernwärme**
12. **Massivbauweise (Ziegel) – langlebig & wertbeständig**
14. **Optimale Raumaufteilung für Singles & Paare**
16. **Sehr gute Vermietbarkeit – ideal für Anleger**
18. **Top Infrastruktur mit fußläufiger Nahversorgung**
20. **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung (Bus & Straßenbahn)**

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap