

Neuwertige 3-Zi-Wohnung in Graz mit Loggia, Stellplatz & Südbalkon



Objektnummer: 5750/353

Eine Immobilie von R & R Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Plüddemangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1965
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	89,62 m ²
Nutzfläche:	94,62 m ²
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	143,31 €
Heizkosten:	142,40 €
USt.:	46,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Rebernig

R & R Immobilientreuhand e.U.
Radetzkystraße 24
9020 Klagenfurt am Wörthersee





Objektbeschreibung

Diese großzügige und modernisierte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² befindet sich im **1. Stock eines gepflegten Wohnhauses (mit Lift)** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über:

- **Drei separat begehbare Zimmer**, ideal für Familien, Paare oder als WG geeignet
- Derzeit **zwei großzügige Schlafzimmer** und ein **Wohnzimmer**
- Eine **neu eingerichtete, moderne Küche**
- Ein **geräumiges Badezimmer** mit Badewanne und Handtuchwärmer
- Eine **verbaute Loggia** (ca. 5 m²), die zusätzlichen Wohnkomfort bietet
- Ein geräumiges **Kellerabteil**

Die hellen Wohnräume sind überwiegend **innenhofseitig ausgerichtet**, wodurch eine besonders ruhige Wohnatmosphäre gewährleistet ist.

Im Zuge einer umfassenden **Sanierung im Jahr 2017** wurden sämtliche wesentlichen Bereiche erneuert:

- Elektrik und Wasserinstallationen
- Fenster und Türen
- Hochwertige Bodenbeläge (Eichenparkett in Wohnräumen, Fliesen im Bad)

Auch das Gebäude selbst wurde modernisiert: Die **Fassade wurde 2017 erneuert**, ebenso wurde eine **automatische Schrankenanlage** für die hauseigenen Parkplätze installiert.

Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels **Fernwärme**.

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

- Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer, Billa, Pagro sowie Bankfilialen befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Eine Bushaltestelle ist nur ca. 200 m entfernt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und ausgezeichneter Nahversorgung macht diese Immobilie besonders attraktiv.

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://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap