

Teilmöblierte 3 - Zimmer Wohnung mit Top Ausstattung inkl. Klimaanlage!



Objektnummer: 2440/41

Eine Immobilie von ARIS Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Baujahr:	1997
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,33 m ²
Nutzfläche:	87,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	165,57 €
Heizkosten:	42,49 €
USt.:	34,93 €
Infos zu Preis:	

Ein großer Tiefgaragenparkplatz mit Platz für Auto und Motorrad kann für 20.000€ erworben werden!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

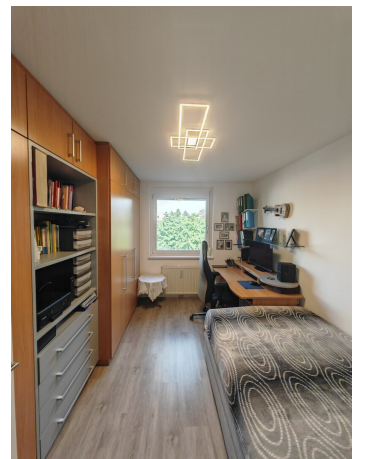
Martin Schöffmann

ARIS Immobilientreuhand GmbH
Heinrichstraße 112 / EG





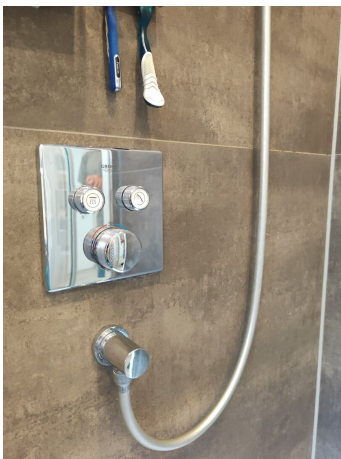






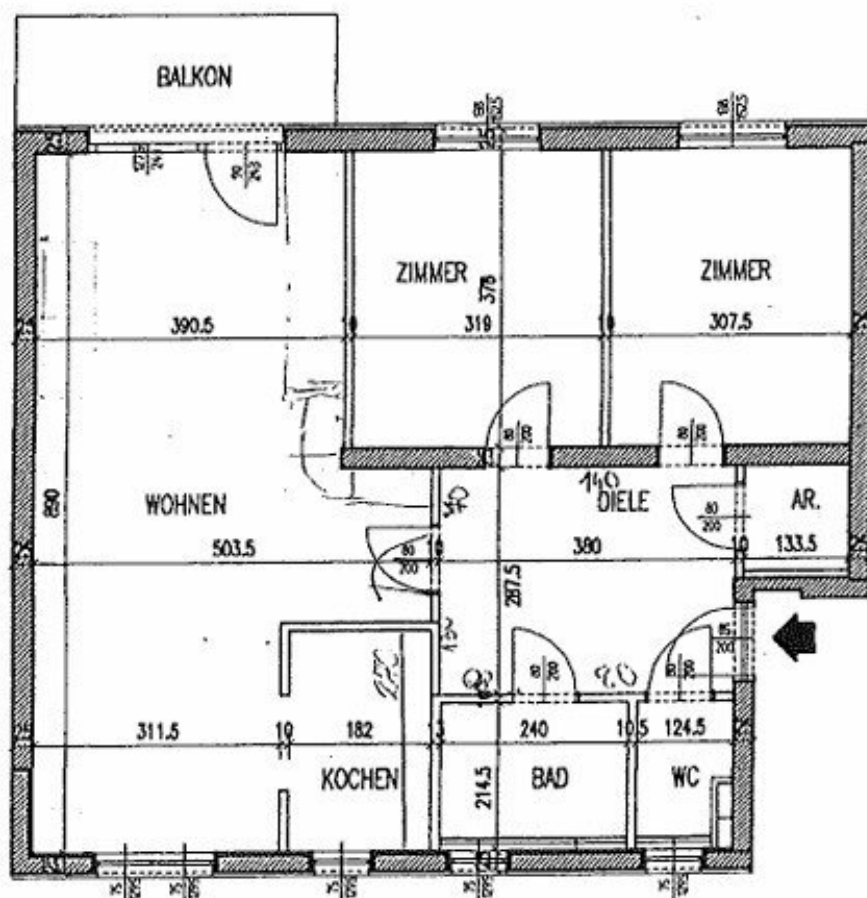








WOHNUNGSGRUNDRISS 1:100



SITUIERUNG

NORD



Objektbeschreibung

Exklusive Eigentumswohnung in Graz – hochwertig ausgestattet, ruhig gelegen, mit Tiefgaragenplatz

Diese äußerst gepflegte Eigentumswohnung in der Gaswerkstraße 53 in Graz überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, den sehr guten Zustand und die ruhige Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und präsentiert sich nahezu wie neu – ideal für alle, die ohne großen Aufwand einziehen oder eine attraktive Immobilie erwerben möchten.

Ein besonderes Highlight ist die bereits inkludierte hochwertige Küche samt Kühlschrank. Ergänzt wird das Wohnangebot durch maßgefertigte Tischler-Einbaumöbel, insbesondere im Vorraum, im Badezimmer sowie in den Schlafzimmern. Dadurch bietet die Wohnung nicht nur ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild, sondern auch besonders praktische Stauraumlösungen.

Für angenehme Temperaturen auch im Sommer sorgt eine **Daikin-Klimaanlage mit drei Innengeräten**. Badezimmer und WC wurden kürzlich erneuert und runden den modernen Gesamteindruck ab, dabei wurde auch in ein High - End Dusch-WC investiert. Der ostseitige Balkon bietet einen schönen Platz für den Morgenkaffee und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Highlights auf einen Blick

- Sehr gepflegte Eigentumswohnung in Graz
- Ruhige Lage in der Gaswerkstraße 53
- Hochwertige Ausstattung und Zustand nahezu wie neu
- Küche inklusive großem Kühlschrank bereits enthalten
- Maßgefertigte Tischler-Einbaumöbel
- Daikin-Klimaanlage mit **drei Innengeräten**
- Badezimmer und WC kürzlich erneuert

- Ostseitiger Balkon
- Dusch - WC
- Kellerabteil vorhanden
- Tiefgaragenplatz optional bzw. zusätzlich verfügbar
- 2. Obergeschoss, kein Lift

Raumaufteilung:

Zimmer: 12,05 m²

Zimmer: 11,65 m²

Wohnen: 34,65m²

Kochen: 5,21 m²

Abstellraum: 1,79m²

Eingangsbereich / Empfang: 10,88 m²

WC: 1,95 m²

Bad: 4,15 m²

Kaufpreis

Kaufpreis Wohnung: EUR 299.000,—

Tiefgaragenplatz: EUR 20.000,—

Gesamtpreis inklusive Tiefgaragenplatz: EUR 319.000,–

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wert auf eine gepflegte, hochwertige Ausstattung legen, ebenso wie für Anleger, die eine solide wertstabile Immobilie in Graz suchen. Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Wohnung liegt in der Gaswerkstraße 53 in Graz-Eggenberg in einer angenehm ruhigen Wohnumgebung. Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die Lage bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das Grazer Stadtgebiet – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap