Großzügige Wohnung mit Balkon - schnell Termin vereinbaren - perfekte für privaten Eigengebrauch oder auch für Anleger



Objektnummer: 1576/203

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösistrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




Symbolbild
ZENTRAL WOHNEN
in Graz
MODERN | ZENTRAL | VIELSEITIG
ca. 95 m²
3,5 Zimmer
Balkon
Graz
Wienerstraße
LEBENSQUALITÄT
TRIFFT LAGE



Objektbeschreibung

Diese großzügige **3,5-Zimmer-Wohnung mit rund 95 m² Wohnfläche** befindet sich in zentraler Lage an der Wienerstraße in Graz und bietet viel Raum für individuelle Wohnideen.

Die großzügige Wohnfläche und die vielseitige Raumaufteilung machen die Wohnung sowohl für **Paare und Familien als auch für Personen mit zusätzlichem Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich** interessant. Auch als Anlageobjekt bietet die Wohnung aufgrund ihrer Größe und urbanen Lage interessante Perspektiven.

Ein besonderes Plus ist der **Balkon**, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft und sich ideal für eine kleine Auszeit, einen Kaffee im Freien oder zum Genießen der frischen Luft eignet.

Wohnen in zentraler Grazer Lage

Die Lage an der Wienerstraße verbindet **urbane Infrastruktur mit kurzen Wegen im täglichen Leben**.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Gastronomiebetriebe und unterschiedliche Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Ärzte und Apotheken sind gut erreichbar.

Damit bietet die Wohnung eine besonders praktische Ausgangslage für alle, die Wert darauf legen, wichtige Erledigungen des täglichen Lebens ohne lange Wege organisieren zu können.

Gute Infrastruktur für den Alltag

Auch Familien profitieren von der gut erschlossenen Umgebung. **Kindergärten und Schulen** befinden sich in der näheren Umgebung, weitere Bildungseinrichtungen innerhalb von Graz sind ebenfalls gut erreichbar.

Für Berufstätige und Pendler bietet die zentrale Lage zusätzliche Vorteile: Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind verschiedene Bereiche der Stadt unkompliziert erreichbar.

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Die **Bus- und Straßenbahnverbindungen** in der Umgebung ermöglichen eine gute Anbindung an die Grazer Innenstadt sowie an weitere Stadtteile.

Auch der **Lendplatz und der Grazer Hauptbahnhof** sind gut erreichbar. Dadurch eignet sich die Wohnung auch für Menschen, die im Alltag flexibel und möglichst unabhängig vom eigenen

Auto unterwegs sein möchten.

Raum für individuelle Wohnideen

Mit rund **95 m² Wohnfläche und 3,5 Zimmern** bietet die Wohnung eine attraktive Größe und zahlreiche Möglichkeiten für die persönliche Gestaltung.

Ob großzügiges Zuhause für eine Familie, komfortables Wohnen mit separatem Arbeitsbereich oder Kombination aus Wohnen und Homeoffice – die vorhandene Fläche lässt unterschiedliche Nutzungskonzepte zu.

Der vorhandene Balkon ergänzt den Wohnraum um einen angenehmen Außenbereich.

Auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 95 m²
- **Zimmer:** 3,5
- **Balkon:** vorhanden
- **Lage:** Wienerstraße, Graz
- **Heizung:** Fernwärme-Umstellung möglich
- aktuell ist die Wohnung vermietet und somit auch für Anleger intereseant
- **Zentrale Lage mit guter Infrastruktur**
- **Gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheken in der Umgebung**
- **Kindergärten und Schulen gut erreichbar**

- **Lendplatz und Hauptbahnhof gut erreichbar**

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap