

## **Charmante 3-Zimmer Wohnung in Graz mit Garten, Balkon und Stellplatz – 80m<sup>2</sup> Wohlfühloase**



**Objektnummer: 1576/229**

**Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>         | Wohnung              |
| <b>Land:</b>        | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 8041 Graz            |
| <b>Zustand:</b>     | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>    | Teil                 |
| <b>Alter:</b>       | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 80,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>      | 3                    |
| <b>Bäder:</b>       | 1                    |
| <b>WC:</b>          | 1                    |
| <b>Balkone:</b>     | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b> | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 215.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner

**Leon Huebl**

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH  
Körösisstrasse 60  
8010 Graz

T +43 664 5078185

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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 8041 Graz, Steiermark – eine charmante und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung, die mit 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum zum Wohlfühlen bietet. Für 215.000,00 € erwerben Sie hier eine Immobilie, die Komfort, Funktionalität und Lebensqualität perfekt vereint.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Der helle Wohnbereich mit Parkettboden lädt zum Entspannen ein, während die moderne Einbauküche mit Fliesenboden ideal für Kochliebhaber ist. Laminat- und Fliesenböden sorgen in den weiteren Zimmern für angenehmes Wohnklima. Dank der Fernwärmeheizung genießen Sie wohlige Wärme und eine effiziente Energienutzung.

Ein besonderes Highlight sind der eigene Garten und der Balkon mit herrlichem Fern- und Grünblick – hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die Natur direkt vor Ihrer Haustür genießen. Für Ihren Pkw steht ein Stellplatz bereit, der Ihnen bequemes Parken garantiert.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar: Mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Dies erleichtert nicht nur den täglichen Weg zur Arbeit oder zur Schule, sondern auch spontane Ausflüge in die Umgebung.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für ein komfortables Leben ohne lange Wege.

Ein Personenaufzug im Gebäude garantiert barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung und steigert den Wohnkomfort zusätzlich.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, Paare oder auch Singles, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz und einer ausgezeichneten Lage legen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie Ihr neues Wohlfühl-Zuhause in Graz!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Privat

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine provisionspflichtige Immobilie!

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Obwohl wir die von uns beanspruchten Quellen als verlässlich einschätzen, übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hier wiedergegeben Informationen keine Haftung.

Insbesondere behalten wir uns einen Irrtum in Bezug auf Zahlenangaben ausdrücklich vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Quadratmeter- als auch Kostenangaben vom aktuellen Eigentümer bekannt gegeben wurden und hierfür keine Garantie oder Haftung übernommen werden kann. Die beigefügten Grundrisse entsprechen nicht dem Maßstab und können von den realen Werten abweichen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap