2-Zimmer-Wohnung mit 167 m² Eigengarten nahe LKH & Hilmteich



Objektnummer: 2481/41

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	45,00 m²
Stellplätze:	1
Garten:	167,00 m²
Heizwärmebedarf:	102,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,55
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	107,87 €
USt.:	10,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

T +43 664 88 70 69 92

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























Der Grundriss ist nicht maßstabsgettreu. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Objektbeschreibung

Diese charmante **2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche** befindet sich im Souterrain eines sehr gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr **1965**, das **1999 saniert** wurde. Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich großzügige **Eigengarten mit ca. 167 m²**, der viel Platz zum Entspannen und für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Raumaufteilung und die **Beheizung mittels Fernwärme**. Das gepflegte Wohnhaus befindet sich auf einer **privaten, durch Schranken gesicherten Liegenschaft** und bietet dadurch ein angenehmes Wohnumfeld.Auch die Lage ist besonders attraktiv: Das **LKH Graz ist nur ca. 450 Meter**, der beliebte **Hilmteich rund 550 Meter**entfernt. Damit verbindet die Wohnung eine sehr gute Infrastruktur mit der unmittelbaren Nähe zu beliebten Naherholungsgebieten.

Optional kann ein **Carport-Stellplatz um € 20.000,–** zusätzlich erworben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap