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

Objektnummer: 5750/368

Eine Immobilie von R & R Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Plüddemanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1965
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	89,62 m²
Nutzfläche:	94,62 m²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,50 kWh / m² * 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

AI

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

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 <1.000m

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