

**Wohlfühloase mit gemütlichem Garten, 2 Zimmern und
TG-Stellplatz nahe Augarten**



Objektnummer: 3420

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rankengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,58 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	52,31 m ²
Keller:	3,16 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	185.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 25.000,- Tiefgaragen-Stellplatz

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig

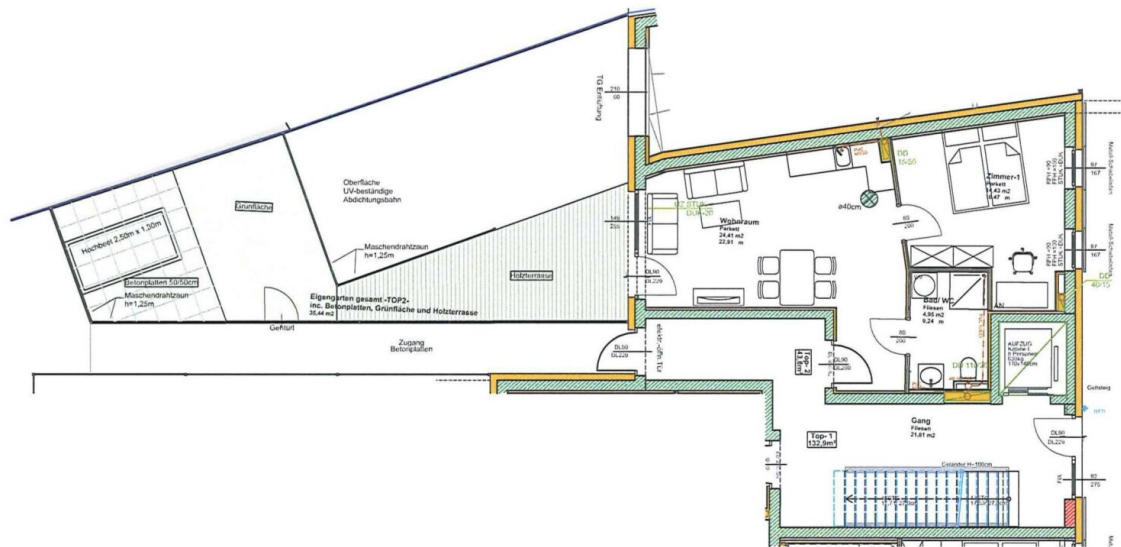












M 1:100
0 1 2 3 4m

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist bis zum 14.05.2028 befristet vermietet.

Diese traumhafte Gartenwohnung verbindet modernes Wohnen, eine attraktive Lage und einen gemütlichen Außenbereich – ideal für Singles, Paare und Anleger. Der durchdachte Grundriss, die optimal genutzte Wohnfläche und die vielseitige Nutzbarkeit machen diese Immobilie sowohl für Eignutzer als auch für Investoren besonders interessant.

Auf rund **44 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein klar gegliedertes Raumkonzept mit Vorraum, offenem Wohn-Essbereich samt großzügiger Küche, Schlafzimmer sowie Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Außenbereich**: Die sonnige Terrasse mit eigenem Garten ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und verfügt über eine **begehrte Westausrichtung** – ideal für entspannte Nachmittage und lange Sommerabende im Freien.

Auch die Ausstattung überzeugt: **Parkett- und Fliesenböden mit Fußbodenheizung**, außenliegender Sonnenschutz sowie eine bereits vorhandene **Küche inklusive Geräten** sorgen für hohen Wohnkomfort und ermöglichen einen unkomplizierten Einzug.

Abgerundet wird das Angebot durch einen **eigenen Tiefgaragenstellplatz**, ein zugeordnetes Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum.

Highlights auf einen Blick:

- rd. **44 m² Wohnfläche**
- **Terrasse und eigener Garten**
- attraktive **Westausrichtung**
- ruhige Innenhoflage
- durchdachter Grundriss

- Küche inklusive Geräten
- Fußbodenheizung
- außenliegender Sonnenschutz
- **Tiefgaragenstellplatz**
- Kellerabteil

Auch für Anleger bietet die Wohnung attraktive Voraussetzungen. Gerne beraten wir Sie zur Vermietung und übernehmen auf Wunsch auch die weitere Mietersuche.

Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin für diese attraktive Gartenwohnung.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <750m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap