# 3 Zimmer mit Balkon und Lift – 5 Gehminuten zum LKH West



**Objektnummer: 6762/357**

**Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg |
| **Baujahr:** | 1970 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 72,46 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 76,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,67 |
| **Kaufpreis:** | 239.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 198,56 € |
| **Heizkosten:** | 48,97 € |
| **USt.:** | 29,65 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Beate Willenshofer**

ASB Immobilien GmbH
Neufeldweg 66







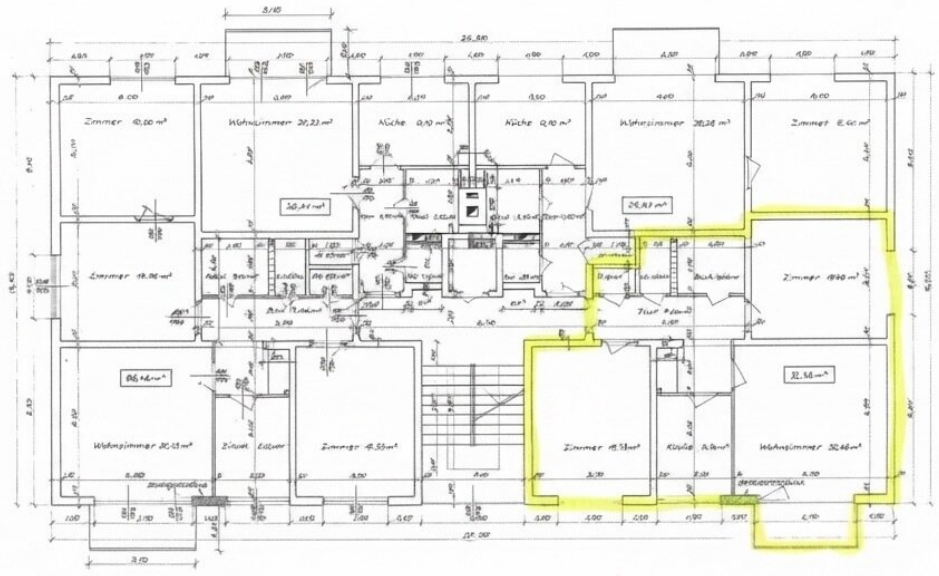











Zimmer 10,00 m²
Wohnzimmer 21,22 m²
Küche 9,90 m²
Küche 9,10 m²
Wohnzimmer 28,28 m²
Zimmer 8,66 m²
30,81 m²
29,81 m²
Zimmer 19,06 m²
Zimmer 18,90 m²
86,46 m²
32,90 m²
Wohnzimmer 20,05 m²
Zimmer 8,55 m²
Zimmer 19,53 m²
Wohnzimmer 32,46 m²

PLNR A4

1.-7.OG

# Objektbeschreibung

Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß eines Hauses mit Personenlift bietet auf ca. 72 m² eine klare, praktische Raumaufteilung. Alle drei Zimmer sind getrennt begehbar.

Herzstück ist das ca. 20 m² große Wohnzimmer mit Zugang zum Ostbalkon. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Küche ist separat und mit einer Einbauküche ausgestattet. Bad mit Dusche und WC sind getrennt.

Wichtige Erneuerungen sind bereits erledigt:

- neue Kunststofffenster mit Außenrollos
- eine erneuerte Elektroinstallation
- frisch abgeschliffene und versiegelte Mosaikparkettböden.

Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich mit Fernwärme, Warmwasser liefert ein Elektroboiler. Bad und Küche bieten Raum für Ihre eigenen Gestaltungswünsche. Die Wohnung ist sofort beziehbar.

Zur Wohnung gehören ein ca. 4 m² großes Kellerabteil und ein Stellplatz am Gemeinschaftsparkplatz mit freier Platzwahl.

**Eckdaten**

- 3 Zimmer, alle getrennt begehbar
- Ca. 20 m² großes Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Einbauküche vorhanden
- Mosaikparkettböden, abgeschliffen und neu lackiert
- Neue Kunststofffenster mit Außenrollos
- Erneuerte Elektroinstallation
- Badezimmer und WC getrennt

- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- 3. Obergeschoss mit Personenlift
- Kellerabteil mit ca. 4 m²
- PKW-Abstellmöglichkeiten mit freier Stellplatzwahl

**Eine gepflegte Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap