

## **Perfekte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im letzten Liftstock – 63 m<sup>2</sup> mit Balkon**



Kalvariengürtel 22-21

**Objektnummer: O2100163945**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvariengürtel 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	159,88 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH



ImmoZ















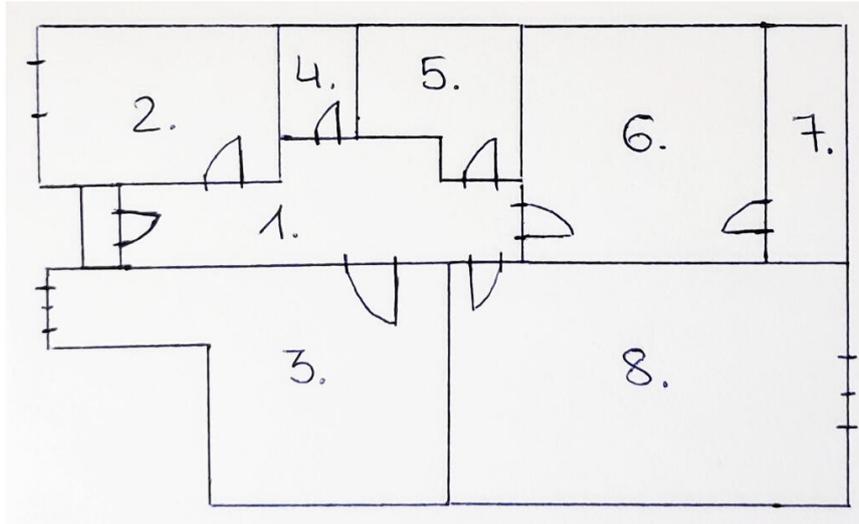






## Grundriss - Skizze

1. Vorraum:	4,75 m <sup>2</sup>	5. Bad:	3,51 m <sup>2</sup>
2. Küche:	7,37 m <sup>2</sup>	6. Kinderzimmer:	11,01 m <sup>2</sup>
3. Schlafzimmer	15,48 m <sup>2</sup>	7. Balkon:	5,48 m <sup>2</sup>
4. WC:	1,20 m <sup>2</sup>	8. Wohn-Esszimmer:	20 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung ist ein echtes Juwel und ideal für all jene, die Wert auf Funktionalität legen.

### Highlights auf einen Blick:

- Optimal genutzte **63 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – durchdacht bis ins kleinste Detail
- **Letzter Liftstock** (5. Etage) eines gepflegten Wohnhauses aus den 70er Jahren – lichtdurchflutet und ruhig
- **Großzügiger Balkon** mit viel Platz für Erholung im Freien
- **Helle und freundliche Räume**, die zum Wohlfühlen einladen
- **Perfekte Raumaufteilung** – jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt
- **Leichter Adaptierungsbedarf**, um die Wohnung individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten

Der durchdachte Grundriss lässt keine Wünsche offen:

- Ein **einladender Vorraum**, der alle Räume geschickt miteinander verbindet
- Eine **separate Küche**, die durch ihre praktische Gestaltung Raum für kulinarische Kreativität bietet
- Ein **Badezimmer** mit zwar nicht mehr ganz zeitgemäßer Ausstattung sowie ein **separates WC** für zusätzlichen Komfort
- Ein **geräumiges Schlafzimmer**, das Ruhe und Entspannung verspricht
- Ein **lichtdurchflutetes Wohnzimmer**, das mit seiner Großzügigkeit und dem direkten Zugang zum Balkon begeistert

Der **großzügige Balkon** ist das Highlight der Wohnung. Hier können Sie die Abendsonne genießen, gemütliche Stunden verbringen und den Alltag hinter sich lassen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch **leichten Adaptierungsbedarf**, der es Ihnen ermöglicht, Ihren persönlichen Stil einzubringen und die Räume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

### Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Habseligkeiten
- Eine **Waschküche** sowie ein **Trockenraum** stehen den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung
- Zahlreiche **Parkplätze direkt vor dem Haus**, die sowohl den Bewohnern als auch deren Besuchern zur Verfügung stehen

### Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus den 70er Jahren, eingebettet in eine ruhige und angenehme Nachbarschaft. Der Vorteil des letzten Liftstockwerks: kein Lärm von oben, eine herrliche Aussicht und besonders viel Privatsphäre. Gleichzeitig ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs hervorragend.

### **Fazit:**

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet die perfekte Kombination aus idealer Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Räumen und einer ausgezeichneten Lage. Dank des leichten Adaptierungsbedarfs können Sie hier Ihre eigenen Wohnträume verwirklichen. Ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder als sichere Investition – diese Wohnung lässt keine Wünsche offen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern!

### **Heizkosten**

Kostenangaben zzgl. Heizkosten (bisher ~ € 117,17 inkl. 20% USt.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### **Weitere Informationen**

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.