

## **Klein, fein, mein – Wohntraum & Top-Investment in Graz-Andritz**



Küche

**Objektnummer: 1606\_16353**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Wohnfläche:</b>	36,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	99.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Daniel Harg

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz,06.Bez.:Jakomini

H +43 664 18 73 385



RE/MAX







RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Zur Lage** Im beliebten Grazer Bezirk Andritz, an der Grazer Straße 44, befindet sich diese tolle, ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohnung. Dank der hervorragenden Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt ist die Wohnung ideal für das erste eigene Zuhause. Aber egal, ob Student, junger Mensch oder einfach nur Junggebliebener - hier findet man zweifelsohne sein perfektes Zuhause. **Die Wohnung** Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und punktet mit ihrer cleveren Raumaufteilung - klein, aber oho! Zugegeben, die Wohnung ist etwas in die Jahre gekommen – aber genau das macht sie zu einem tollen Investment! Perfekt für den Eigenbedarf oder als sichere Anlage. In den letzten Jahren war die Wohnung immer vermietet, dank der begehrten Lage waren Mieter schnell gefunden. **Die Aufteilung** Die smarte Aufteilung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: - ein großzügiger Wohn-Schlaf-Bereich (rund 16,7 Quadratmeter) mit Zugang zum kleinen, aber feinen - West-Balkon, der für die nötige Portion "Freiraum" sorgt - eine separate Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich (rund 8,6 Quadratmeter) - ein Badezimmer (rund 3,4 Quadratmeter) sowie ein - separat begehbare WC und - der Vorraum. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) KFZ-Abstellplätze stehen als Allgemeinfläche zur Verfügung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. **Die Infrastruktur** Andritz bietet alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, sowie eine perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Wer gerne sportlich unterwegs ist, erreicht die Grazer Innenstadt bequem in 15 Minuten mit dem Fahrrad. Nicht umsonst ist Andritz ein begehrter Bezirk! Weitere Informationen zur Infrastruktur entnehmen Sie bitte dem Lage-Exposé. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den AbgeberAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 92.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.55

effizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail:

office@remax-for-all.at