

**Großzügige 3,5-Zimmer Maisonette-Wohnung in begehrter Lage nahe dem LKH**



**Objektnummer: 2805**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Graz
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	107,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



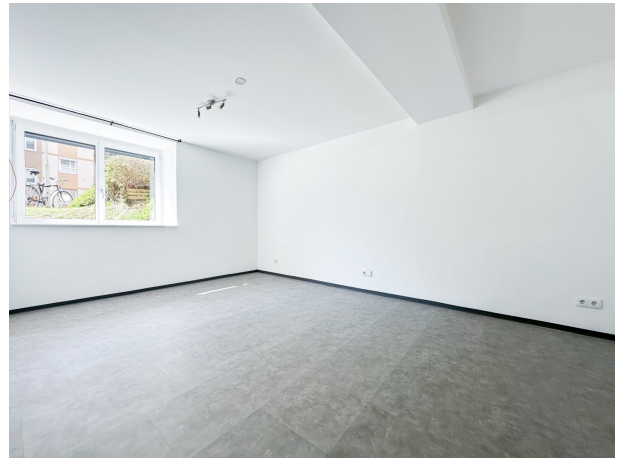
**GF Heidi Stelzer**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 664 73042103  
H +43 664 73042103

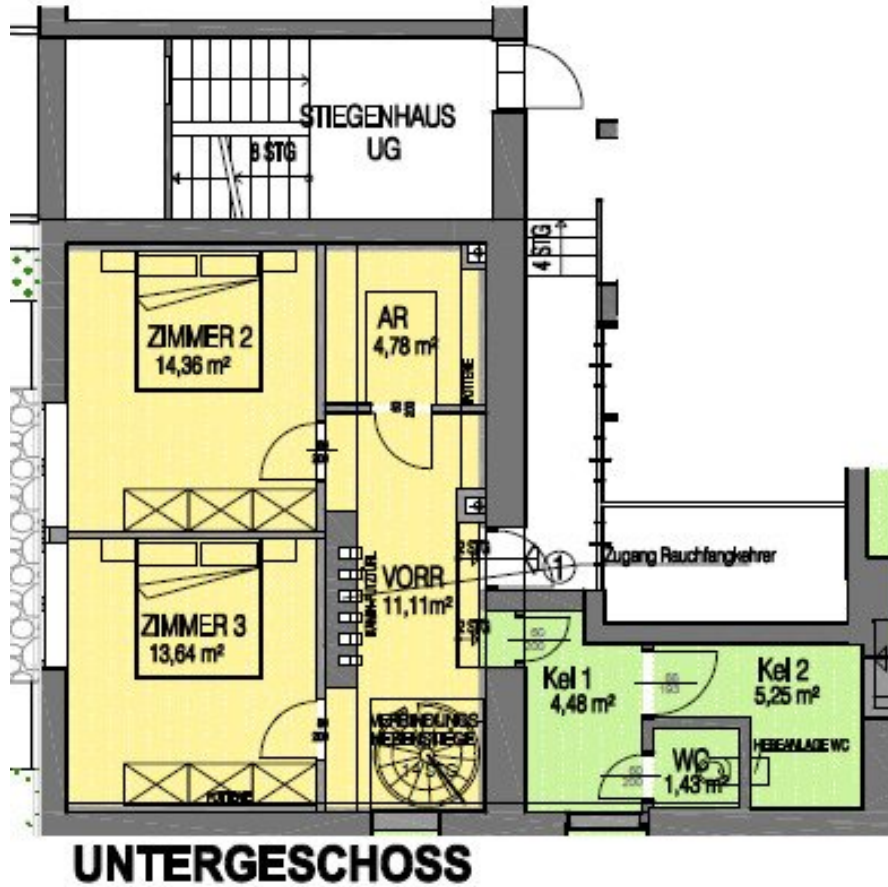
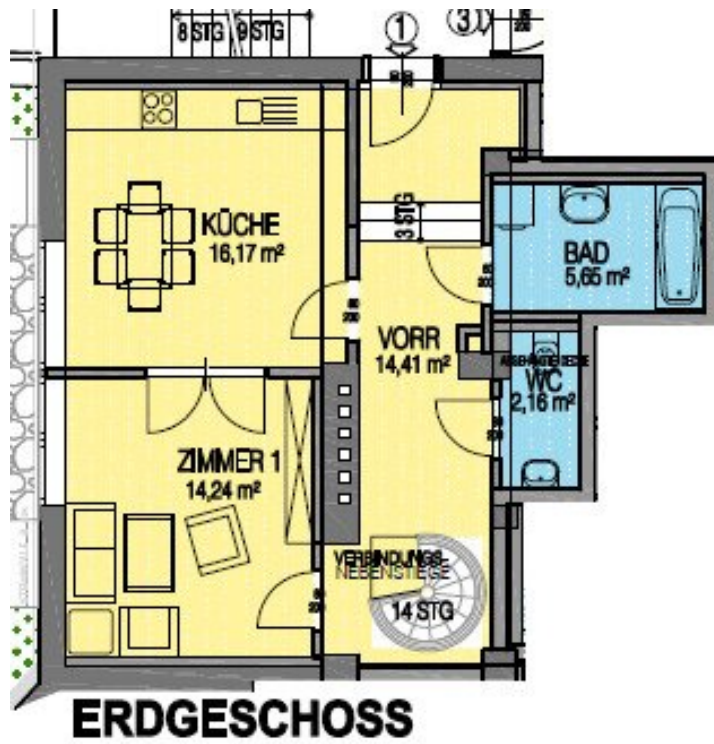














# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die einladende Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Wohnlage nahe dem LKH Graz in St. Leonhard/Ries. Ihr neues Zuhause besticht nicht nur durch ihre großzügige Nutzfläche von insgesamt rund 107m<sup>2</sup>, sondern auch durch ihre vielseitige Raumgestaltung über zwei Etagen.

### *Highlights:*

- **Optimale Raumaufteilung:** Das obere Geschoss, welches sich auf Erdgeschossniveau befindet, präsentiert sich weiträumig und lichtdurchflutet. Hier erwarten Sie eine gut dimensionierte Küche, ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein separates WC und ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe vervollständigen diesen Wohnbereich.
- **Funktionaler Wohnraum im Untergeschoss:** Der Zugang zum unteren Geschoss erfolgt über eine Wendeltreppe. Hier entfaltet sich ein zusätzlicher Wohnbereich mit zwei Zimmern, einem weiteren Badezimmer mit Dusche und einem separaten WC. Ein Flur verbindet die Räume auf geschickte Weise miteinander.
- **Wohlfühlatmosphäre:** Dank der Südwestausrichtung genießen Sie sowohl im oberen als auch im unteren Geschoss eine angenehme Helligkeit, was eine behagliche Wohnatmosphäre schafft.
- **Koffer packen und einziehen:** Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Frische Farben an den Wänden sowie eine gründliche Reinigung lassen die Räume in neuem Glanz erstrahlen. Für eine individuelle Gestaltung stehen Ihnen hier viele Möglichkeiten offen.

## Diese Wohnung ist eine ausgezeichnete Wahl für:

**Familien**, die nach einem erschwinglichen Eigenheim suchen. Die **Lage ist familienfreundlich** und bietet eine **gute Anbindung an Schulen und Kindergärten**. Die **Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln** machen die Lage **besonders attraktiv**.

**Paare oder Singles mit Bedarf an zusätzlichem Platz**. Die Wohnung bietet genug Raum für

ein **Home Office oder Hobbyräume** im Untergeschoss. Die **Nähe zur Innenstadt** und zum **LKH Graz** ermöglicht es Berufstätigen, schnell zu pendeln, während die **ruhige Umgebung** ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

**Anleger und Investoren.** Eine mögliche Nutzung könnte die **Vermietung an Studenten** oder junge Berufstätige sein, die die **Nähe zur Universität oder zum Stadtzentrum** schätzen.

**Kontaktieren Sie uns noch heute**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den **Vorzügen dieser charmanten Eigentumswohnung** zu überzeugen!

Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber können wir nur Anfragen bearbeiten, die vollständige Angaben von Namen und Telefonnummer enthalten. Reine Adressanfragen werden nicht beantwortet!

*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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap