

**Gut vermietete Kleinwohnung mit Balkon und  
Schlossbergblick!**



**Objektnummer: 961/34954**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,45
<b>Kaufpreis:</b>	102.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.423,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,72 €
<b>Heizkosten:</b>	55,54 €
<b>USt.:</b>	19,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

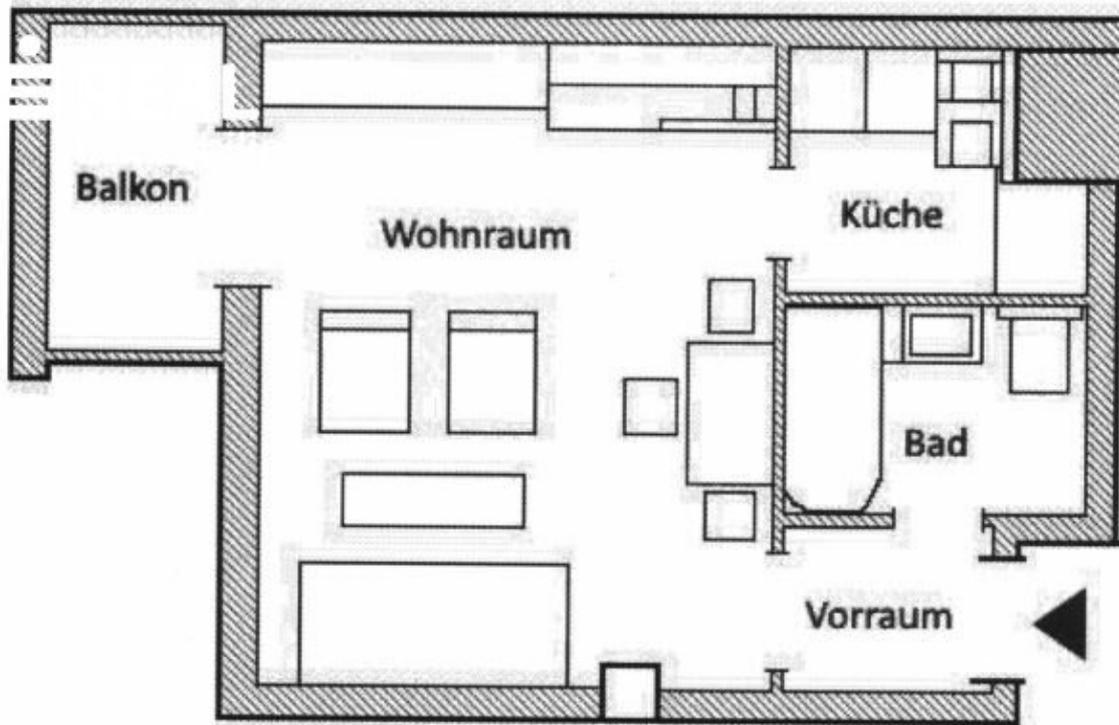


**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42







# Objektbeschreibung

**Ideal für Anleger!**

**Willkommen in Ihrer neuen Immobilie im begehrten Bezirk Andritz in Graz!**

**Insgesamt stehen zwei Wohnungen im Haus zum Kauf zur Verfügung!**

Diese charmante Wohnung im obersten Stock mit Schlossbergblick bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und gemütliches Zuhause benötigen.

Mit dem attraktiven Kaufpreis ist sie nicht nur eine erschwingliche Option, sondern auch eine kluge Investition in Ihre Zukunft.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet. Die Mieterin ist seit 6 Monaten in der Wohnung, sehr zufrieden und will gerne bleiben.

Der Mietvertrag läuft auf 3 Jahre befristet.

**Mieteinnahme 490 € brutto inklusive BK und HK.**

Die Fenster sind bereits moderne Kunststofffenster und verfügen alle über Außenrollläden.

Das Badezimmer und die Küche sind komplett eingerichtet.

Die gepflegte Wohnung besticht durch den **hellen Wohnbereich** und die großen Fensterflächen. Der Balkon lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Für angenehme Wärme sorgt die **Fernwärme** Zentralheizung, die auch an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Der Küchenbereich ist mit einer großen Küche ausgestattet. Der Wohnbereich ist schön hell und freundlich. Im Bad erwartet Sie eine Badewanne und Fliesen mit Retro-Charme.

Die Wohnung verfügt über einen **Kellerabteil** und es gibt **allgemeine Parkplätze** für Bewohner vor dem Haus.

Raumaufteilung:

Vorraum, Wohn-Ess-Zimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Bad mit Wanne und WC.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet trotzdem eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die **Bushaltestellen 52, 53 und 41 und die Straßenbahn 4 und 5** sind in wenigen Gehminuten zu erreichen und bringen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen Zielen.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und machen diese Lage besonders attraktiv.

**Gerne informieren wir Sie auch bezüglich Finanzierung!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap