

## **Großzügige Eigentumswohnung in ruhiger Lage mit perfekter Raumaufteilung**



Mietwohnung Graz 0

**Objektnummer: O2100163105**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	218.000,00 €
Betriebskosten:	266,80 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH  
Franz-Josef-Straße 42/5  
8200 Gleisdorf

H +43 676 / 6215664



*ImmoZ*



















## Objektbeschreibung

Diese geräumige Eigentumswohnung im 4. Stock mit Aufzug bietet auf **92 m<sup>2</sup> Wohnfläche** viel Platz und Komfort für Familien oder Wohngemeinschaften. Die **4 getrennt begehbaren Zimmer** und die ruhige Lage in der Nähe des Mur-Radwegs machen sie zu einem idealen Zuhause für alle, die eine Mischung aus Stadtleben und Natur schätzen.

**Innenausstattung:** Die Wohnung präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand**. Die Böden sind mit **hochwertigem Parkett** und **Feinsteinzeugfliesen** ausgestattet. Moderne **Kunststofffenster mit Außenjalousien** sorgen für optimale Lichtregulierung und eine gute Isolierung.

**Ausrichtung und Lage:** Durch die Ausrichtung nach **Norden und Süden** ist die Wohnung hell und lichtdurchflutet. Die zentrale und dennoch ruhige Lage bietet eine **erstklassige Verkehrsanbindung** und macht es leicht, die Vorzüge von Graz zu genießen. Die Nähe zum Mur-Radweg lädt zu sportlichen Aktivitäten und entspannenden Spaziergängen ein.

**Küche und Balkon:** Die stilvolle, voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen: **Ceranfeld, Dunstabzug** und **Geschirrspüler** gehören zur modernen Ausstattung. Vom eigenen **Balkon** aus genießen Sie den Blick auf den weitläufigen, parkähnlichen Innenhof – ideal für ein entspanntes Frühstück im Freien oder gemütliche Abende.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- 4 Schlafzimmer
- Voll ausgestattete Küche mit Balkon

**Zusätzlicher Stauraum:** Ein **Kellerabteil (2 m<sup>2</sup>)** bietet zusätzlichen Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

**Parkmöglichkeiten:** Vor dem Haus befinden sich ausreichend **Parkflächen in der grünen Zone**, sodass Sie Ihr Fahrzeug bequem abstellen können.

**Energie und Kosten:** Die **Heizkosten** werden je nach Verbrauch separat abgerechnet und lagen bisher bei ca. **€ 75,- inkl. 20% MwSt.**

**Nutzen Sie diese Gelegenheit!** Sichern Sie sich diese großzügige Eigentumswohnung und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!

**Objektinformationen:**

- Zimmer: 4
- Balkone: 1
- Wohnfläche: 92 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche: 92 m<sup>2</sup>
- Kellerraum: 2 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Raum und eine hervorragende Ausstattung, sondern auch die Möglichkeit, in einer begehrten Lage von Graz Ihr neues Zuhause zu finden.

**Wichtiger Hinweis!**

**Die Wohnung ist bis zum 31.01.2025 vermietet und könnte Ihnen bis dorthin zur Eigennutzung oder als Anlage dienen!** Es wird ausdrücklich ersucht, von unangemeldeten Besuchen Abstand zu nehmen!

**Sanierungsdarlehen**

Das Sanierungsdarlehen von monatlich € 47,89 (inkl. Darlehen- Zuschuss) mit Restlaufzeit bis 30.11.2027 muss mit übernommen werden.

**Weitere Informationen**

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