

## **Leistungsfähige 3 Zimmer Wohnung im Zentrum!**



**Objektnummer: 961/35159**

**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>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	108,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.838,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,41 €
<b>USt.:</b>	14,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

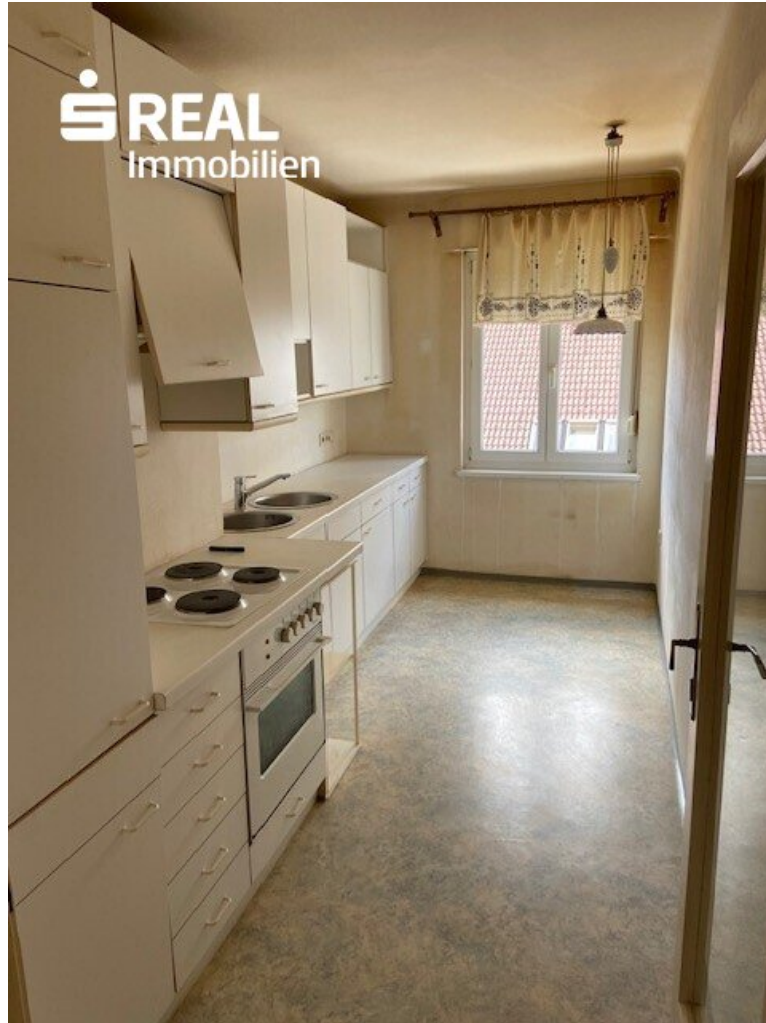


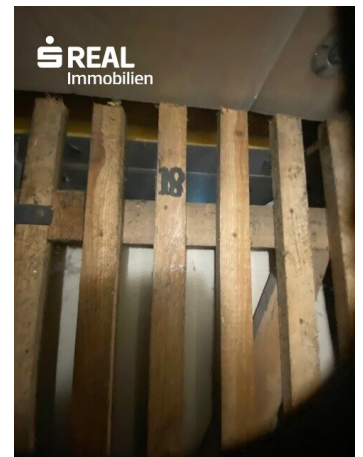
**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405  
H +43 664 8184130









## Objektbeschreibung

Diese **68 m<sup>2</sup> Wohnung** bietet Ihnen genügend Platz für ein komfortables Wohnen und dabei auch noch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Wohnung verfügt über **3 Zimmer plus Küche**, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten, um Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen. Es besteht noch Sanierungsbedarf, allerdings bietet die Wohnung deshalb ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Wohnung liegt im **5. OG ohne Lift**, deshalb ist die Wohnung nur für Sportliche oder Jugendliche Bewohner als Anlage, zum Vermieten oder zum Eigennutz geeignet. Es gibt **Allgemeinbalkone** in jedem Stockwerk mit Innenhofblick sowie einen schönen **Innenhofgarten** für die Bewohner.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**. Mit einer Bushaltestelle, einer Straßenbahnhaltestelle und einem Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. So erreichen Sie schnell und unkompliziert sowohl das Stadtzentrum von Graz als auch die umliegenden Städte und Gemeinden.

Neben der perfekten Lage in Bezug auf öffentliche Verkehrsmittel bietet die Umgebung der Wohnung auch eine hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Vielzahl von Geschäften wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, eine Klinik und ein Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Familien mit Kindern ist die Wohnung ebenfalls ideal, da Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine Höhere Schule in der Umgebung liegen.

Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre mit Süd-Ausrichtung. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung leckerer Mahlzeiten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zudem ist der Wohnung das Kellerabteil Nr. 18 zugeordnet.

Sie suchen ein Zuhause, das sowohl praktisch als auch komfortabel ist? Dann ist diese Wohnung in Graz genau das Richtige für Sie. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind sicher, dass Sie von dieser Immobilie begeistert sein werden.

**Beheizt wird mit einer Elektrozentralheizung mit Radiatoren in allen Zimmern und im Bad!**

**Ein Darlehn in Höhe von ca. 5.300 € ist noch mit den Betriebskosten zurückzuzahlen und wird vom Barkaufpreis abgezogen.**

**Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen!**

**Rufen Sie uns an - wir beraten Sie auch gerne bezüglich Finanzierungen!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m



Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap