

## **Gemütliche Eigentumswohnung mit Balkon – Ideal für Paare, Familien oder als Anlage**



Unergasse-03

**Objektnummer: O2100163587**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ungergasse 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	121,26 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner





ImmoZ



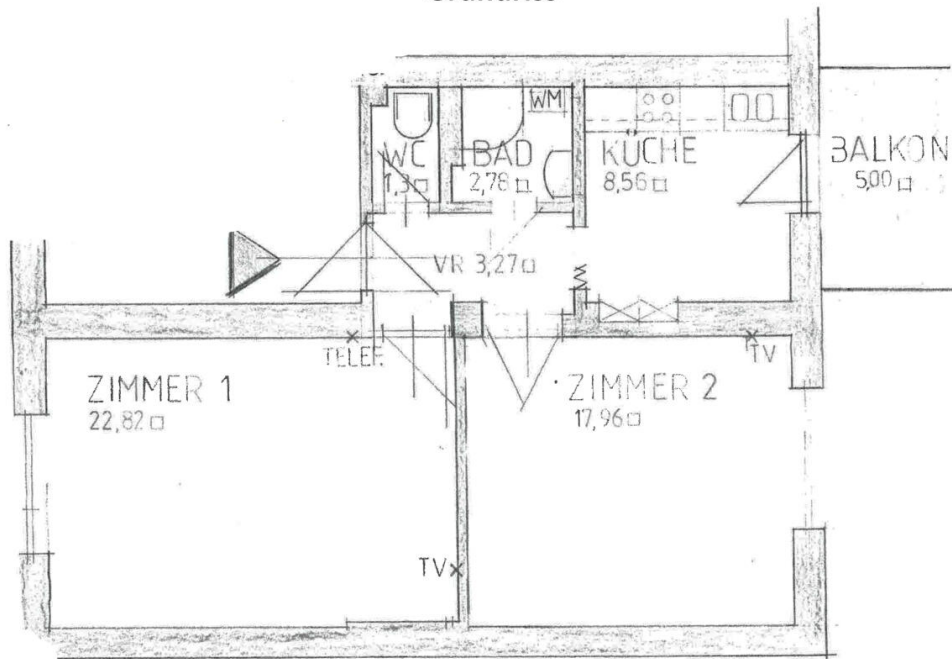








# Grundriss





## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, zentrale Lage und ein herausragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Perfekt geeignet für Paare, kleine Familien oder als gewinnbringendes Anlageobjekt, bietet sie eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Wohnfläche:** 56,69 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 5 m<sup>2</sup> (Gesamtnutzfläche: 61,69 m<sup>2</sup>)
- Zwei **getrennt begehbare Schlafzimmer** – für maximale Flexibilität.
- Neu eingebauter **Küchenbereich** mit Platz für einen Essbereich – ideal für gemütliche Kochabende.
- Separates **Badezimmer und WC** – für zusätzlichen Komfort.
- **Neue Fenster** im gesamten Haus, ausgestattet mit praktischen Rollos.
- In den Innenhof gerichteter **Balkon** – perfekt, um die frische Luft zu genießen.

### Zusätzliche Ausstattung:

- Kellerabteil als praktischer Stauraum.
- Hochparterre-Lage – bequem zugänglich und dennoch abgeschirmt.

### Warum diese Wohnung?

Das unschlagbare Preis-Leistungs-Verhältnis, die durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Lage machen diese Wohnung zu einem echten Wohnjuwel – ob als Ihr neues Zuhause oder als lohnenswertes Investment.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!**

### Heizkosten

Kostenangaben zzgl. Heizkosten. Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### Wichtiger Hinweis!

**Die Wohnung ist bis zum 31.07.2027 vermietet und könnte Ihnen bis dorthin zur Eigennutzung oder als Anlage dienen!** Es wird ausdrücklich ersucht, von unangemeldeten Besuchen Abstand zu nehmen!