

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit urbanem Flair



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1665\_7559**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1940
<b>Wohnfläche:</b>	53,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	164.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Lina Marl, akad. IM**

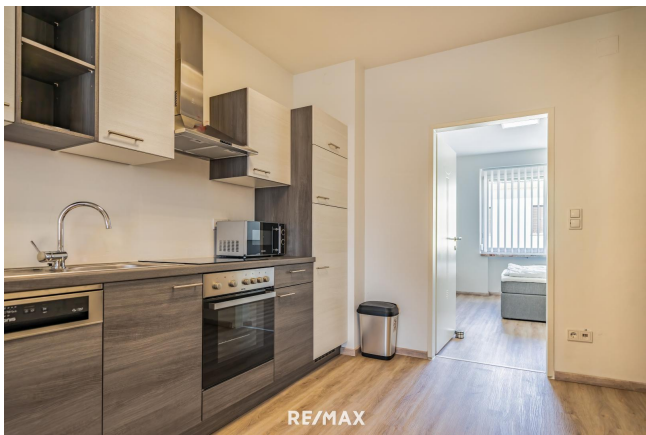
RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

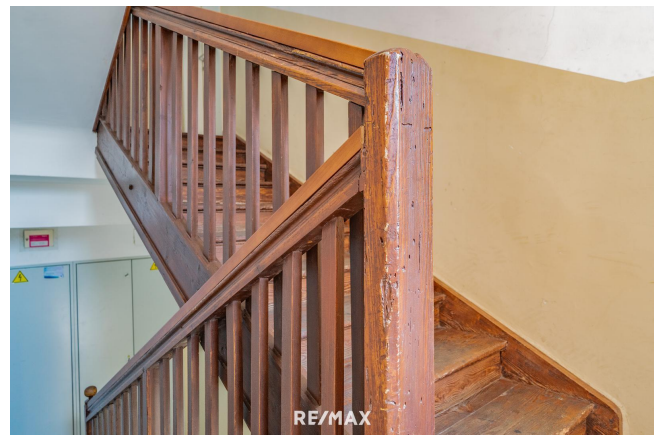
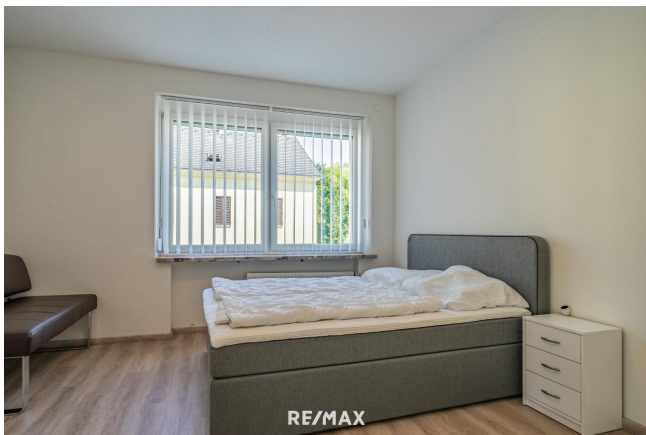
T +43 316 296 000 811

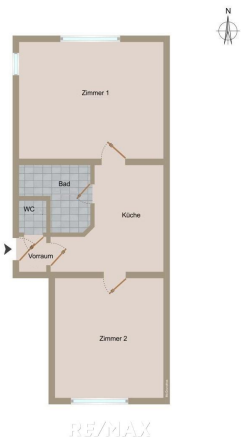
H +43 664 86 34 554

F +43 316 296 000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

**Attraktive Eigentumswohnung in zentraler und gefragter Lage!** Die Lage unweit des ORF Parks bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und ruhiger Umgebung. Auch das Stadion ist in der Nähe – ein Pluspunkt für Sport- und Veranstaltungsfans. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus- und Straßenbahnlinien sowie der Nähe zur Autobahn sind sowohl die Innenstadt als auch andere Stadtteile schnell erreichbar, was den Alltag enorm erleichtert. Auch das nahegelegene Schulzentrum und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Cafés – tragen zur Attraktivität der Lage bei. Der ORF Park bietet zudem ideale Bedingungen für Freizeit und Erholung. Die moderne Bauweise der Wohnung sorgt nicht nur für eine ansprechende Ästhetik, sondern auch für Energieeffizienz und eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Mit einem eigenen Abstellplatz bietet die Immobilie zusätzlichen Komfort, der in einer zentralen Lage besonders geschätzt wird. Diese Immobilie ist ein ideales Investment, das durch die Nähe zur Innenstadt, die hervorragende Infrastruktur und die attraktive Ausstattung überzeugt. Ob für den Eigenbedarf oder zur Vermietung – diese Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage und ihr modernes Wohnkonzept. *Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.*** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient  $51.7 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Wärmeleitfähigkeit:

Klasse Heizwärmebedarf: C

Wärmeleitfähigkeit:

Wärmeleitfähigkeit Faktor Gesamt: 0.89

Energieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamt: B

Wärmeleitfähigkeit Faktor Gesamt:

Energieeffizienz: