

## **Eigentumswohnung in Andritzer Bestlage – Ihr neues Zuhause oder Ihre perfekte Anlage**



Grazer Straße 26-01

**Objektnummer: O2100163763**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazer Straße 26a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	28,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	28,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 90,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,45
Kaufpreis:	99.800,00 €
Betriebskosten:	84,72 €
Infos zu Preis:	

fix

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



# REICHERT IMMOBILIEN

ImmoZ





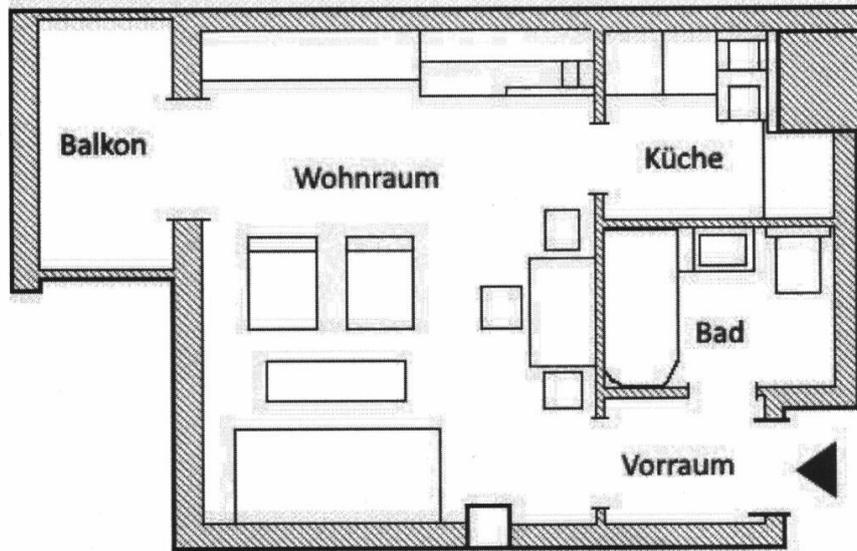








## Grundriss - Skizze



## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung in der Grazer Straße 26 ist ab sofort zum Verkauf verfügbar und bietet eine seltene Gelegenheit, sich ein echtes Schnäppchen in einer der begehrtesten Lagen von Andritz zu sichern.

Im vierten Liftstock gelegen, erreichen Sie diese kompakte und durchdacht geschnittene Wohnung bequem mit dem Aufzug. Auf rund 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche finden Sie alles, was Sie zum Wohlfühlen benötigen:

- Wohn-, Ess- und Schlafbereich mit einer praktischen Kochnische.
- Direkter Zugang zu einem 3 m<sup>2</sup> großen Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick bis hin zum Schlossberg bietet – ein perfekter Ort zum Entspannen und die Ruhe zu genießen.
- Ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne und WC.

Zusätzlichen Komfort bietet das geräumige Kellerabteil sowie eine Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung. Vor dem Haus stehen ausreichend gebührenfreie Parkplätze zur Verfügung.

Jetzt zugreifen und die Vorteile dieser einmaligen Immobilie sichern! Ideal für Anleger oder Singles, die sich ein gemütliches Eigenheim in hervorragender Lage wünschen.

Die Wohnung ist derzeit bis März 2027 vermietet, was sie zu einer attraktiven Anlageimmobilie macht. Es wird ausdrücklich ersucht, von unangemeldeten Besuchen Abstand zu nehmen! Nach Ablauf des Mietvertrags kann sie selbstverständlich auch zur Eigennutzung verwendet werden.

Kostenangaben zzgl. Heizkosten (bisher ~ € 67,- inkl. 20% MwSt.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.