

## **SANIERTER WOHNTRAUM: 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage nahe dem Lendplatz**



**Objektnummer: 3062**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz,04.Bez.:Lend           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 83,43 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,31                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 660 1030857  
H +43 660 1030857

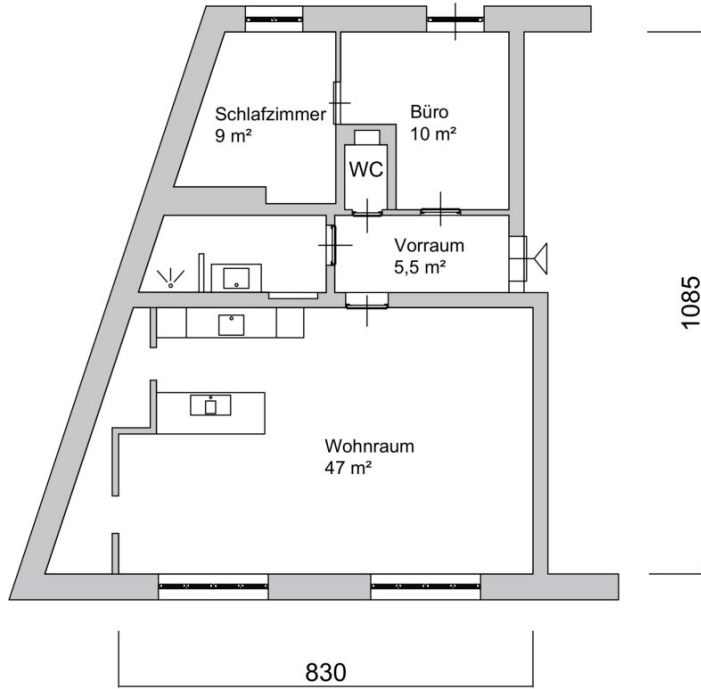














## Objektbeschreibung

Diese **hochwertig sanierte** 3-Zimmer-Wohnung mit rd. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernen Komfort mit durchdachter Raumgestaltung. Die **Südwest-Ausrichtung** sowie der charmante **Balkon in den ruhigen Innenhof** schaffen eine **lichtdurchflutete und angenehme Atmosphäre**.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-Essbereich mit hochwertiger **DAN-Küche**, die mit **Markengeräten** der Firma NEFF, inklusive Induktionsherd, perfekt ausgestattet ist. Die edlen Landhausdielen aus Eiche verleihen allen Wohnräumen einen **warmen und eleganten Charakter**, während der Vorraum mit stilvollem Travertin-Boden überzeugt.

Das Badezimmer wurde mit großflächigen Fliesen, einer modernen Raindance-Dusche, einem Sprossenheizkörper und Fußbodenheizung ausgestattet, um **höchsten Komfort** zu gewährleisten. Ein **weiteres Highlight** ist der elektrische, außenliegende Sonnenschutz, der in Kombination mit den 3-fach verglasten Fenstern ein **angenehmes Raumklima** zu jeder Tageszeit garantiert. Das Schlafzimmer und der Balkon befinden sich in Richtung Innenhof. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre** eines gepflegten Wohngebäudes und wurde 2018 umfassend saniert und vor kurzem nochmals neu ausgemalt.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohn-Esszimmer mit DAN-Küche und Zugang zum Abstellraum
- Schlafzimmer
- Büro mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Balkon (Südwest-Ausrichtung)

Dieses Zuhause eignet sich perfekt für Paare und Singles, die eine hochwertige Ausstattung in Kombination mit zentraler Lage suchen.

**Besichtigen Sie diese außergewöhnliche Wohnung und lassen Sie sich überzeugen.**

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap