

## **2,5-Zimmer-Wohnung mit Sanierungsbedarf und guter Infrastruktur in Graz-Gries**



**Objektnummer: 3088**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,63
<b>Kaufpreis:</b>	95.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,92 €
<b>USt.:</b>	15,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**

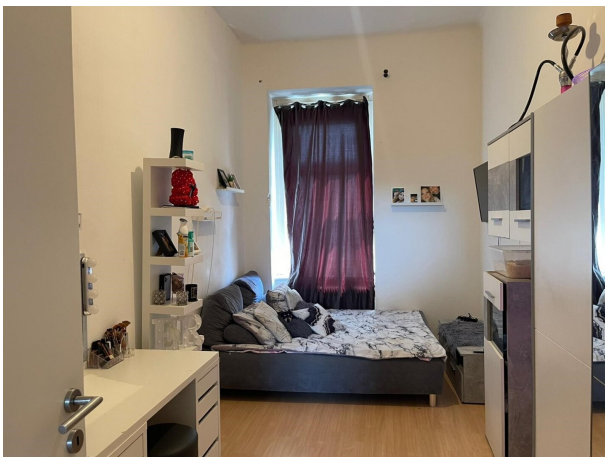
Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 660 7662289

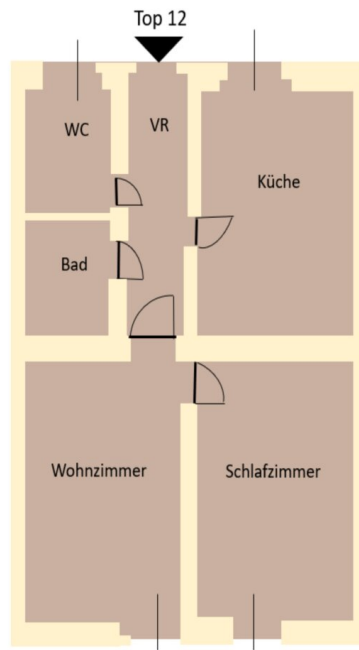
H +43 660 7662289

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

### Charmante Altbauwohnung (2,5 Zimmer) mit Sanierungspotenzial in Graz-Gries

Die **sanierungsbedürftige 2,5-Zimmer-Wohnung** (Küche separat) befindet sich im Grazer Bezirk **Gries** und bietet eine sehr gute Infrastruktur. In unmittelbarer, fußläufiger Umgebung befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Drogeriemärkte, eine Konditorei, eine Postfiliale sowie eine Tankstelle.

Die sonnige Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund **56 m²**. Alle Zimmer sind **zentral begehbar**. Küche, Bad und WC sind getrennt angeordnet. Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil** mit ca. **4 m²**. Das Gebäude wurde **im Jahr 1899** errichtet.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche mit Essbereich
- Bad
- WC

Im Stiegenhaus befindet sich ein **Gemeinschaftsbalkon**, der von allen Bewohnern genutzt werden kann. Geheizt wird mittels **Gasheizung**.

**Bitte beachten Sie, dass sich die Wohnung in sanierungsbedürftigem Zustand befindet – sie bietet somit großes Potenzial für individuelle Gestaltung und Wertsteigerung.**

#### ***Haben wir Ihr Interesse geweckt?***

*Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und informieren Sie über weitere Details.*

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*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.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap