

## **Perfekte Stadtlage: 3-Zimmer-Wohnung mit extra Küche und cleverer Aufteilung**



**Objektnummer: 3189**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	89,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,72 €
<b>Heizkosten:</b>	60,17 €
<b>USt.:</b>	29,45 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. TG-Parkplatz

### Provisionsangabe:

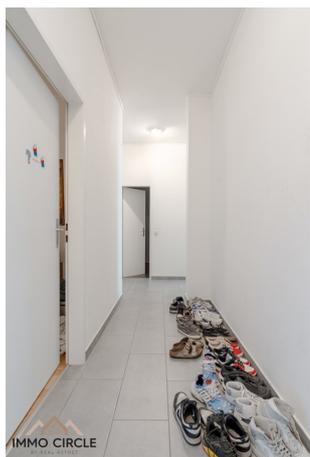
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





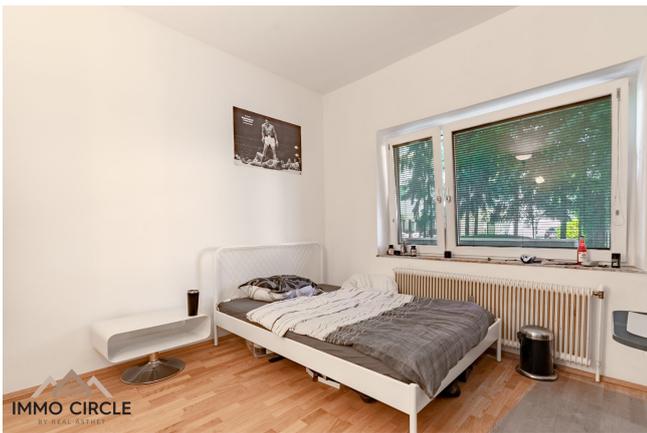
IMMO CIRCLE  
REAL ÄSTHET



IMMO CIRCLE  
REAL ÄSTHET



IMMO CIRCLE



## Objektbeschreibung

### **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> – zentrale Lage & Tiefgaragenplatz inklusive**

Diese **rund 90 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Lage im beliebten Bezirk Jakomini. Sie verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen großzügigen Flurbereich.

**Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil** sind bereits im Kaufpreis inkludiert und bieten zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich in einem Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsverbindungen, Schulen sowie das Stadtzentrum sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Aktuell ist die Wohnung vermietet und wird voraussichtlich ab Jänner 2026 verfügbar sein.** Sie eignet sich somit ideal als Investmentobjekt oder für Eigennutzer mit Planungshorizont.

**Nutzen Sie jetzt die Chance, lassen Sie sich von der Wohnung begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**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.*

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 <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap