Einfach sensationell! Eigentumswohnung mit 2 Loggien & Tiefgarage im Wert von € 25.000.- inklusive!

1-VOR_0285

Objektnummer: O2100166085

Eine Immobilie von Reichert Immoblien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rankengasse 29
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Gesamtfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,50 m²
Kaufpreis:	178.000,00 €
Betriebskosten:	210,48 €

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Preitler

Reichert Immobilien GmbH

REICHERT IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese sehr helle und **zentral gelegene Eigentumswohnung** im **1. Stock mit Lift** vereint zentrale Wohnlage mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre.

Auf ca. **75 m² Wohnfläche** genießen Sie eine ideale Raumaufteilung, zwei sonnige Loggien und die Annehmlichkeiten eines eigenen Tiefgaragenplatzes.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Zwei Loggien** (ca. 4 m² & ca. 5 m²) – Sonne und frische Luft zu jeder Tageszeit
- **Tiefgaragenstellplatz** im Eigentum
- **Ruhige, verkehrsberuhigte Lage** mitten in der Stadt
- **Top-Anbindung** & fußläufig zum Augarten und Augartenbad – perfekt für Sport, Spaziergänge und Erholung

Raumaufteilung:

Ein freundlicher **Vorraum** führt Sie in alle Wohnbereiche:

- Modernes **Badezimmer mit Dusche**
- **Separates WC**
- Praktischer **Abstellraum**
- Helle **Wohnküche** mit Zugang zur ersten Loggia (ca. 4 m²)
- **Zwei Schlafzimmer**, eines davon mit Zugang zur zweiten Loggia (ca. 5 m²)
- **Kellerabteil** (ca. 2,5 m²) für zusätzlichen Stauraum

Hier wohnen Sie **zentral, aber dennoch abgeschirmt vom Verkehrslärm**. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die direkte Umgebung mit dem Augarten und dem Augartenbad lädt zu aktiver Erholung und entspannten Stunden im Grünen ein.

Fazit:
Ob als **wertbeständige Anlage** oder **gemütlicher Eigenwohnsitz** – diese Wohnung überzeugt durch eine perfekte Kombination aus Lage, Ausstattung und Wohnkomfort.

Energie und Kosten:
Die **Heiz/Stromkosten** werden je nach Verbrauch separat abgerechnet.

Weitere Informationen:
Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.

Energieausweis
Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) wurde vom Eigentümer noch nicht vorgelegt. Im Falle einer tatsächlichen Veräußerung wird ein solcher vorgelegt.