

Provisionsfrei - Helle 2-Zimmer-Wohnung nahe Schloss Eggenberg, Auster & UKH



Wohnzimmer

Objektnummer: 141/82805

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2017
Wohnfläche:	46,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Florian Schwarzenberger

Rustler Immobilien treuhand

T +43 316 908900 702

H +43 676 834 34 702

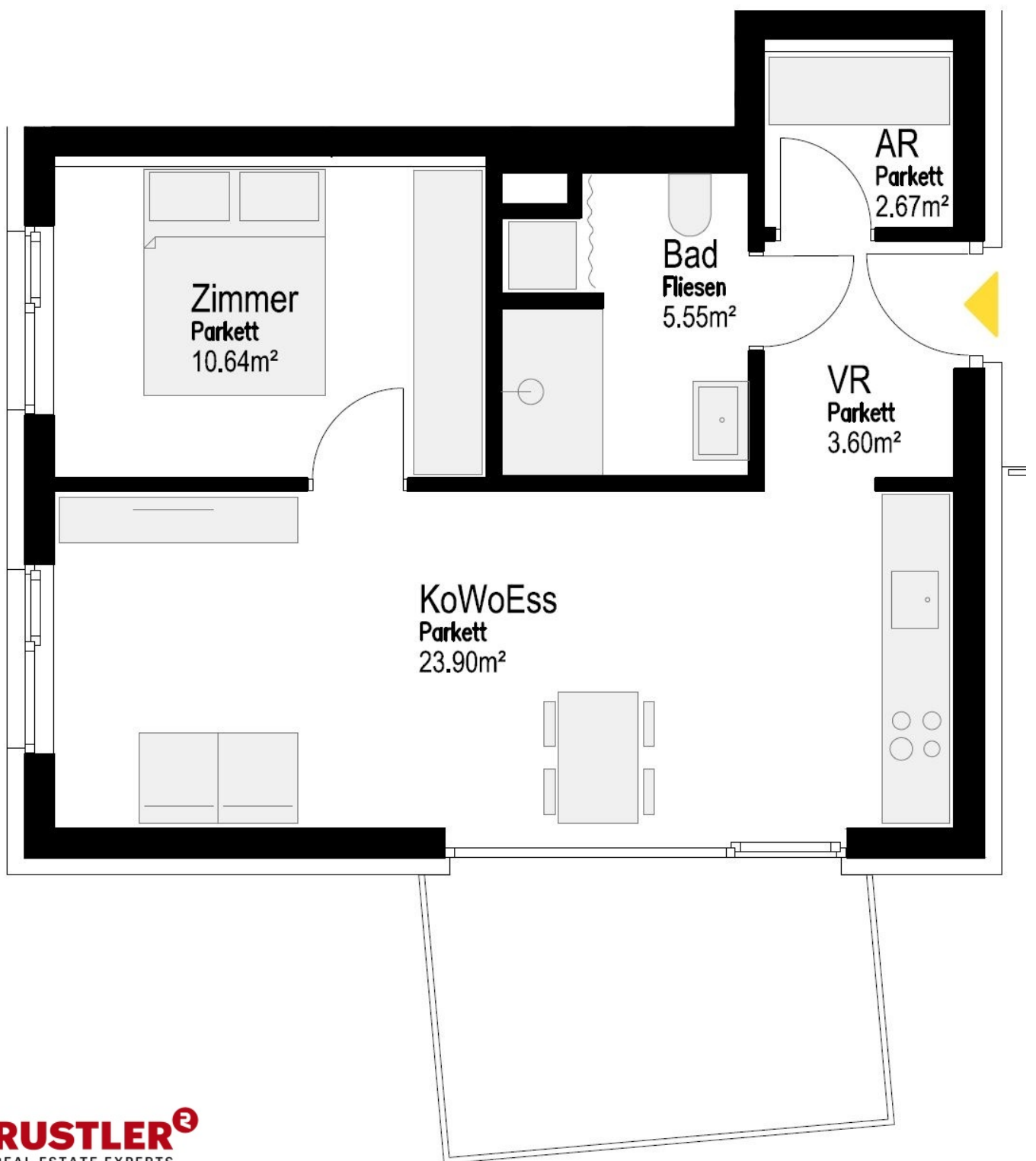
F +43 316 9089009 - 702

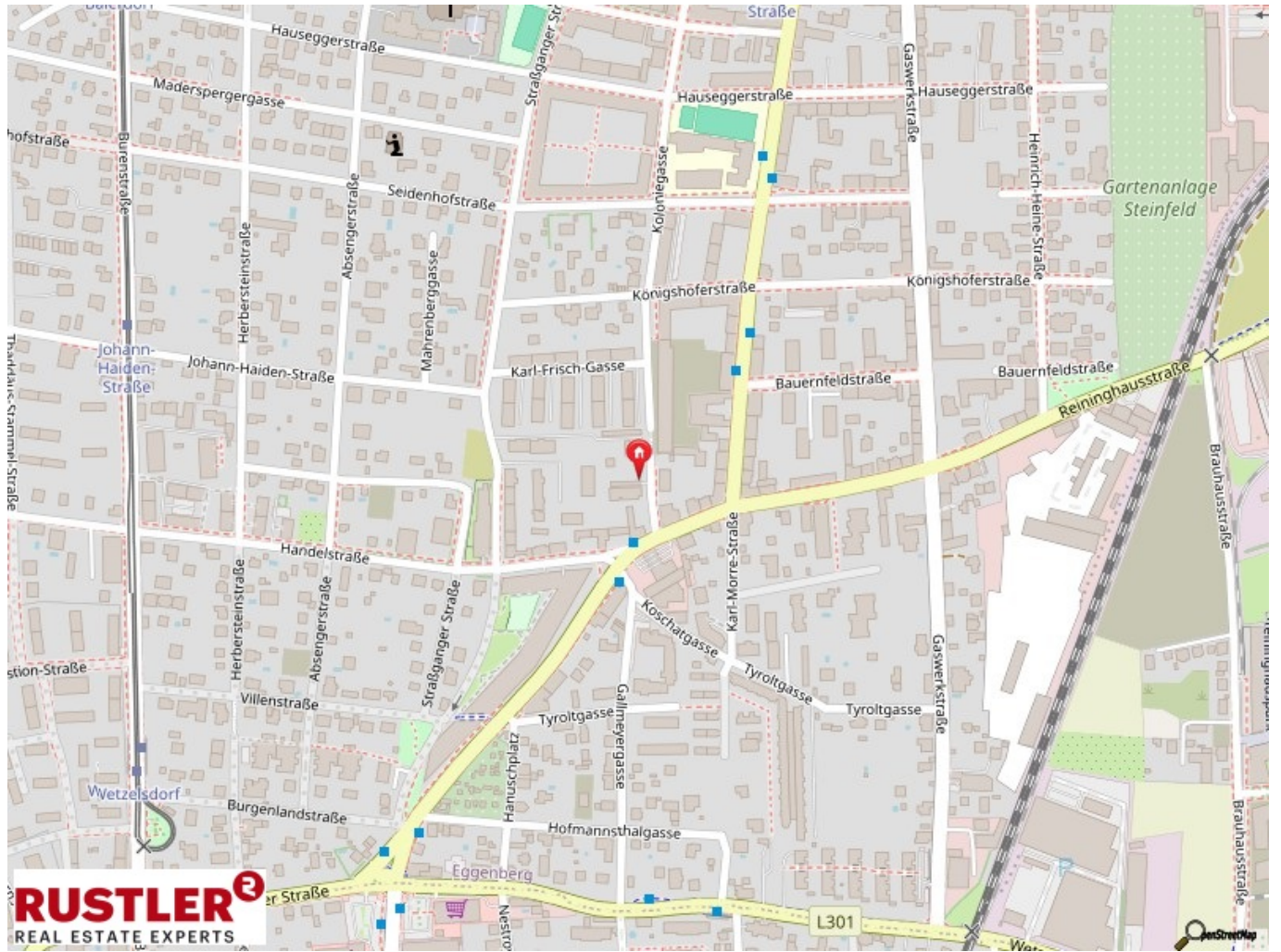
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

! PROVISIONSFREI ! Zum Verkauf steht eine attraktive **2-Zimmer-Wohnung** in der Koloniegasse 42, im 3. Liftstock – eine Immobilie, die sich sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage mit stabilem Ertrag hervorragend eignet.. Die Wohnung verbindet durchdachte Raumaufteilung, gepflegten Zustand und einen sonnigen Balkon mit einer Lage, die bei Mietern äußerst gefragt ist. Damit bietet sie nicht nur ein sofortiges komfortables Wohngefühl, sondern auch ein hohes Potenzial für langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Mietrendite.

Die Eckdaten im Überblick: - Wohnfläche: ca. 46,35m² - 2 optimal geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer (Wohnküche & Schlafzimmer) - Balkon mit Süd- und Westausrichtung – Sonne & Ausblick bis in den Abend - Tiefgaragenplatz (separat zu erwerben) für stressfreies Parken **Ausstattung:** - Moderne Küche mit hochwertigen Geräten - Heller Wohnbereich mit pflegeleichtem Parkettboden - Badezimmer mit Dusche & WC - Abstellraum, Kellerabteil -Balkon mit Ausblick **Highlights für Anleger & Eigennutzer** - provisionsfrei kaufen - sofortiger Kostenvorteil - sehr gute Vermietbarkeit durch zentrale Lage - öffentliche Verkehrsanbindung (Straßenbahn & Bus) fußläufig erreichbar - langfristiges Wertsteigerungspotenzial **Lage & Infrastruktur** Die Wohnung befindet sich in der Koloniegasse 42 in Graz, in unmittelbarer Nähe zu einigen der beliebtesten und wichtigsten Einrichtungen der Stadt: - **Schloss Eggenberg** (UNESCO-Weltkulturerbe) als beliebtes Ausflugsziel und kultureller Hotspot - **Auster Eggenberg**, eines der modernsten Sport- und Freizeitbäder der Steiermark – ideal für Sport- und Wellnessliebhaber - **UKH Graz** (Unfallkrankenhaus) in kurzer Distanz – die Lage ist damit auch für Mitarbeiter aus dem Gesundheitswesen besonders attraktiv - **Top Anbindung:** Straßenbahn- und Bushaltestellen in Gehweite, schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt - **Umfeld:** Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung **Kaufpreis:** € 199.000,00 **zusätzliche Kosten:** Tiefgaragenplatz zu € 20.000 Diese Wohnung ist die perfekte Gelegenheit für Anleger, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie in einer gefragten Lage von Graz sind. **Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**