

**Helle Wohlfühloase mit Balkon und Carport!  
3-Zimmer-Eigentum in Graz!**



PHOTO-2025-09-19-09-48-41 2

**Objektnummer: 2025-214**

**Eine Immobilie von No Risk Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	86,67 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,90 €
<b>Heizkosten:</b>	99,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Verhunz**

No Risk Makler GmbH



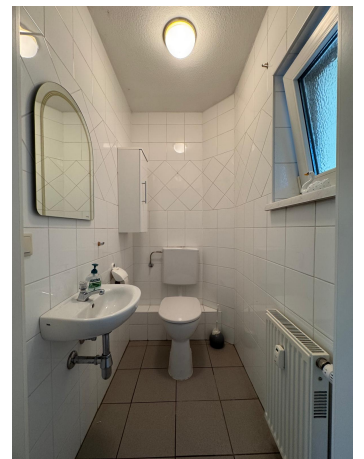


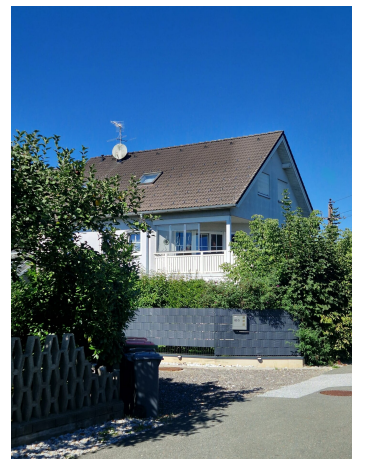






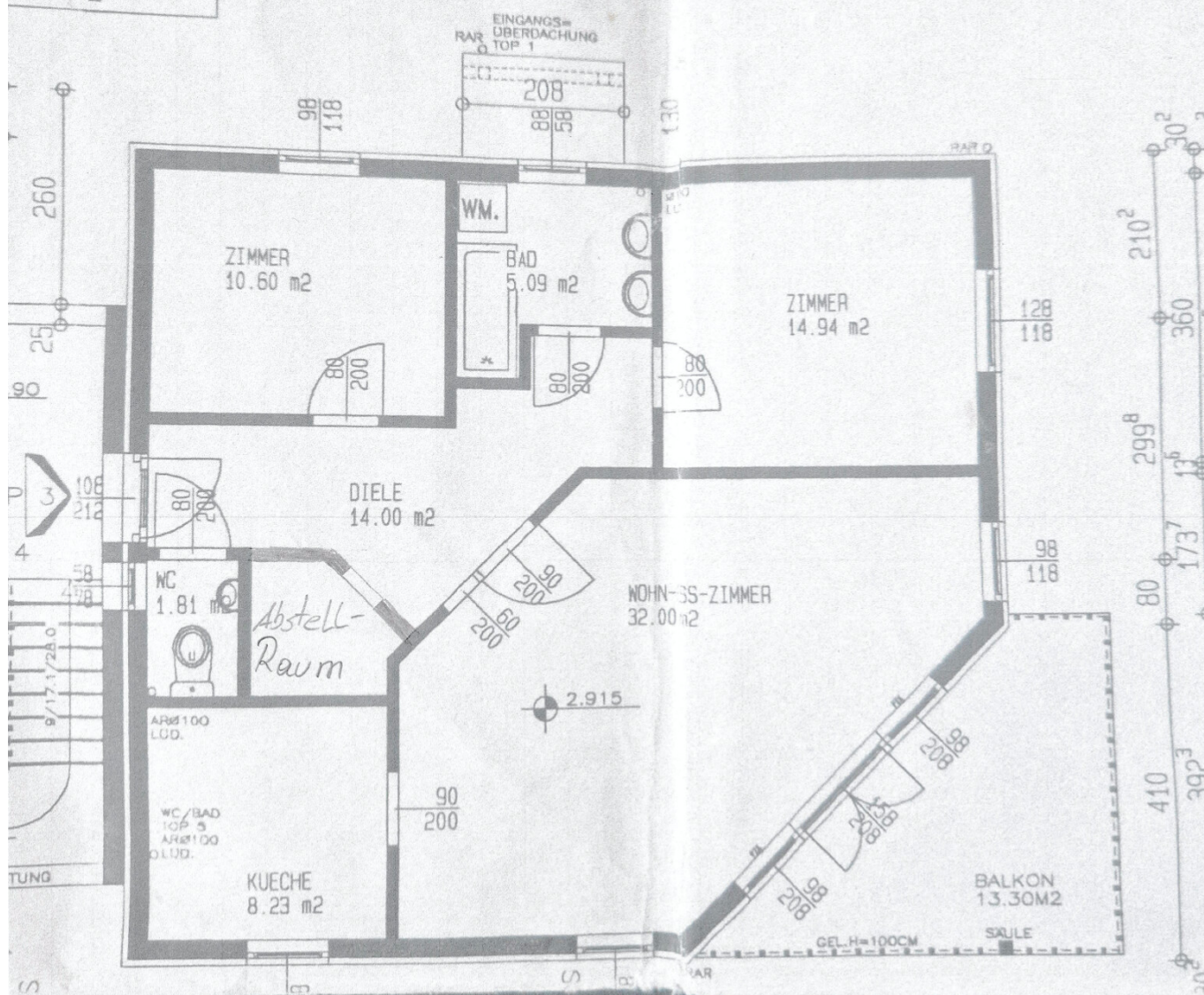








.86 M2





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger und dennoch bestens angebundener Lage von Graz. Die im Jahr 1997 errichtete Liegenschaft präsentiert sich in sehr gutem Zustand und überzeugt durch großzügige, lichtdurchflutete Räumlichkeiten sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon mit Süd- und Westausrichtung, der Sonne bis in die Abendstunden garantiert und ein ideales Plätzchen zum Entspannen bietet. Im Kaufpreis ist bereits ein Carport-Stellplatz inkludiert. Raumaufteilung + Vorraum + Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon + Einbauküche in gepflegtem Zustand + Zwei Schlafzimmer + Badezimmer mit Dusche + Separates WC + Abstellraum + großzügiger Keller (10m<sup>2</sup>) Ausstattung & Highlights + Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup> + Großzügige Raumaufteilung + Süd-/Westbalkon – Sonne bis in die Abendstunden + Einbauküche inklusive + Carport im Kaufpreis enthalten + Ruhige Wohnstraße (30er-Zone) + Gepflegter Gesamtzustand – sofort bezugsfertig + Parkettböden, Laminatböden, Fliesen, lichtdurchflutete Räume Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Immobilienexperte Christian Verhunz gerne persönlich zur Verfügung.