

## Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage



Essbereich

**Objektnummer: 1665\_7723**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	73,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

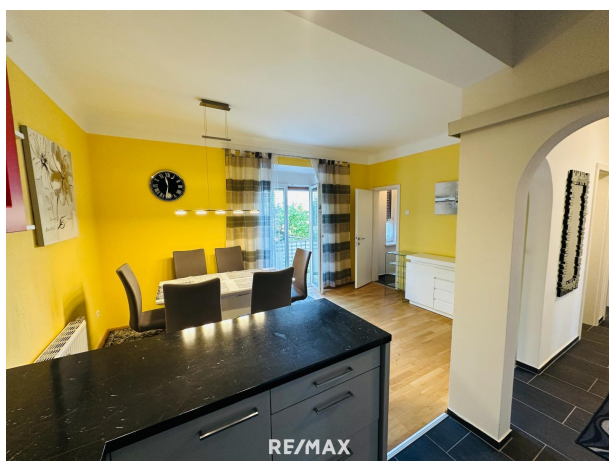
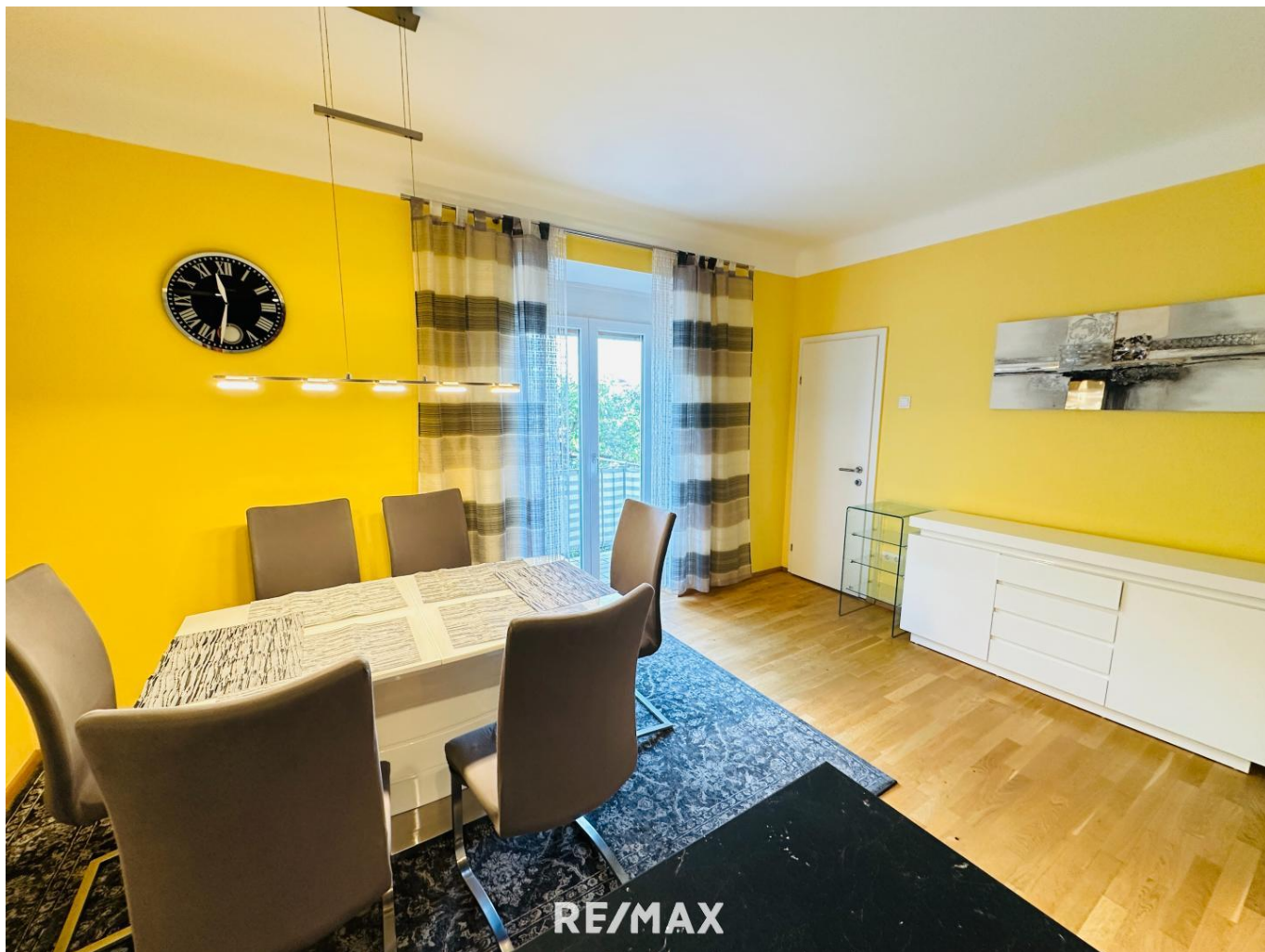
## Ihr Ansprechpartner



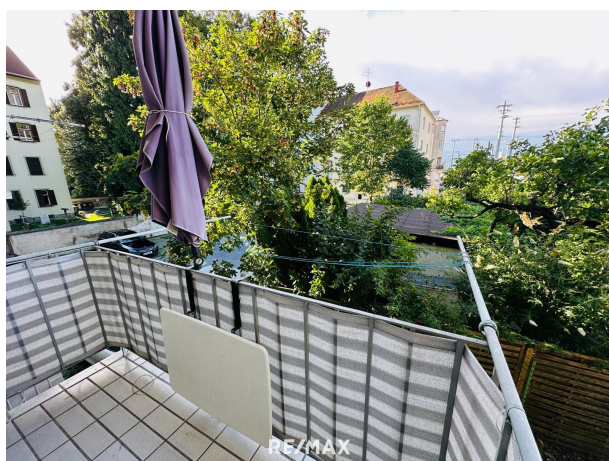
**Jürgen Banholzer**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

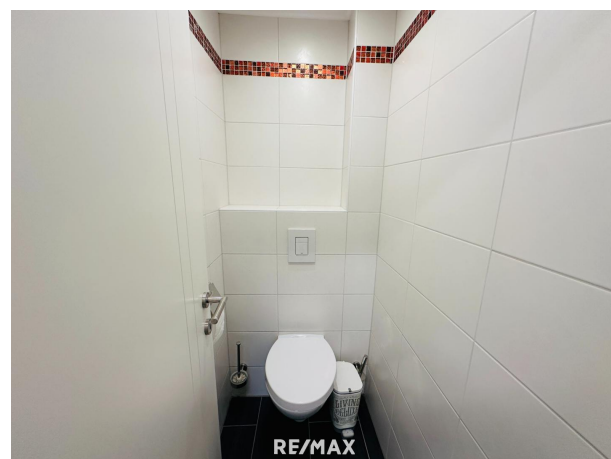
T +43 316 296 000182  
H +43 699 13 280 182

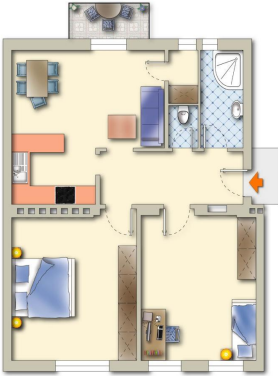














## Objektbeschreibung

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Bezirk Gries, in der Nähe des Hauptbahnhofs und überzeugt durch die zentrale Lage und die sehr gute Infrastruktur.

In einer ca. 1960 erbauten Wohnanlage im 1. Obergeschoß situiert, verfügt diese ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassende Eigentumswohnung über einen zentralen Vorraum, eine offene Küche, zwei getrennte (Schlaf-)Zimmer, ein großes Wohn-/Esszimmer, ein Bad mit Dusche, ein separates WC sowie einen Abstellraum.

Die Wohnung befindet sich in modernisiertem Zustand und kann sofort bezogen werden.

Ein sonniger nach Süden ausgerichteter Balkon mit Blick ins Grüne ist vorhanden. Alle Zimmer sind getrennt begehbar. Bad und WC sind ebenso getrennt.

Das Wohnhaus befindet sich in gepflegtem Zustand, die Fenster wurden bereits erneuert (3-fach verglaste Kunststofffenster).

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung mit Fernwärme.

Der Hauptbahnhof sowie die Annenstraße befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 101.71  
Erforderliche Wärmeenergie: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Kategorie Heizwärmebedarf D  
Erforderliche Wärmeenergie:  
Gesamterwärmefaktor 1.54  
Energieeffizienz:  
Kategorie Gesamterwärmefaktor G C  
Gesamterwärmefaktor:  
Effizienz: