

**Anlage oder Eigenheim? Schöne, zentrumssnahe  
2-Zimmer-Wohnung bietet beides!**



Einrichtungsbeispiel Zimmer 1

**Objektnummer: 1606\_16514**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1961
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Legenstein**

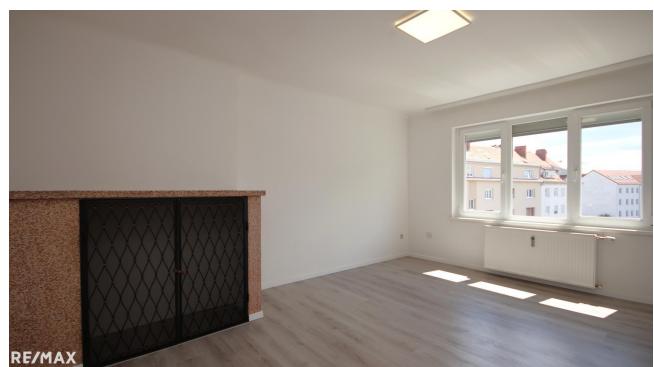
RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06.Bez.: Jakomini

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



RE/MAX







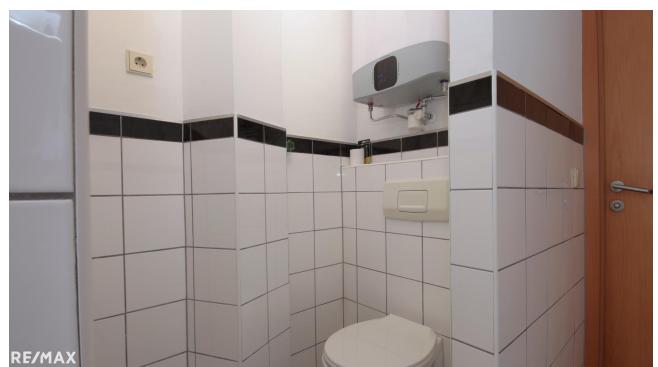
RE/MAX

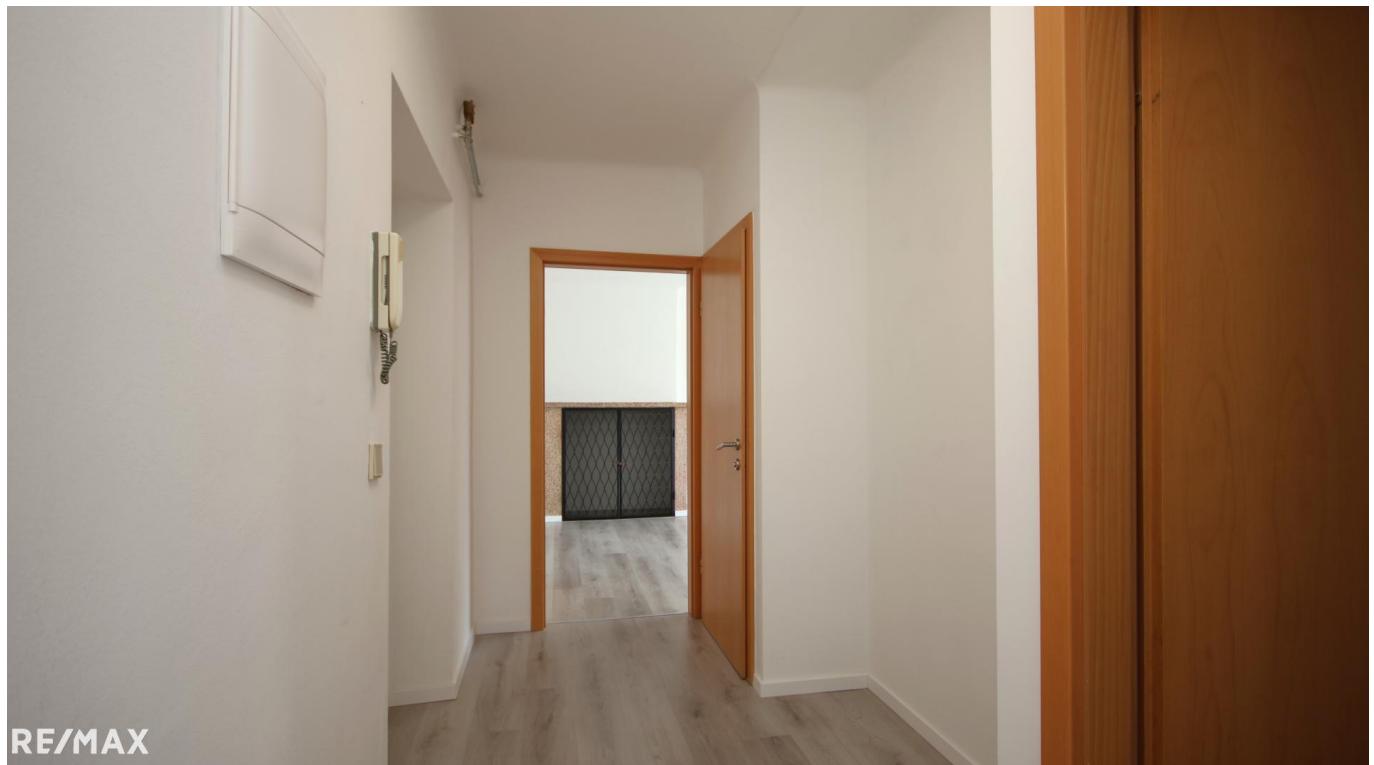


RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



## Objektbeschreibung

Diese helle, frisch renovierte ca. 60 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Stock (mit Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses in der Friedhofgasse in Graz.

Der durchdachte Grundriss bietet ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch als Anlageobjekt - gute Vermietbarkeit!

Dank der Raumauflistung eignet sich die Wohnung perfekt für eine WG - insbesondere für Studierende.

Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist hervorragend.

Die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof, zur FH Joanneum sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus, Straßenbahn und Zug) sind fußläufig erreichbar.

Raumauflistung:

- Vorraum
- 2 Zimmer
- 1 Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet und vervollständigt das Angebot.

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**

[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis:

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich aufgrund der aktuellen Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann. Die Preisannahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmefaktor 55.0  
Bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz C  
Wärmebedarf:  
f:  
Faktor Gesamt 1.41  
Energieeffizienz:  
Klasse C

Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkt Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail:  
[office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)