

## **Gestalten Sie Ihr neues Zuhause! 3,5-Zimmer-Wohnung mit französischem Balkon und Gartenmitbenutzung**



**Objektnummer: 3258**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	84,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,04
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,38 €
<b>Heizkosten:</b>	71,30 €
<b>USt.:</b>	30,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

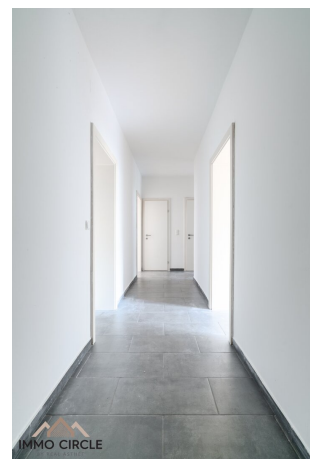


**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz













## Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit einer Wohnfläche von rund **84 m²**, einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnambiente.

Die Wohnung befindet sich in einem **leicht renovierungsbedürftigen Zustand** und bietet damit ideale Voraussetzungen, um sie ganz nach individuellen Vorstellungen zu gestalten – sowohl zur **Eigennutzung** als auch als **attraktive Anlageimmobilie**.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Drei helle, gut geschnittene Zimmer
- Separate Küche mit französischem Balkon
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein **allgemeiner Garten** steht allen Bewohner:innen zur Verfügung und lädt zum Entspannen im Grünen ein.

Die Immobilie besticht durch ihre freundliche Atmosphäre, die praktische Raumaufteilung sowie den schönen Außenbezug über den französischen Balkon. Mit überschaubarem Renovierungsaufwand lässt sich hier ein gemütliches Zuhause oder eine wertbeständige Investition realisieren.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit**, lassen Sie sich von der Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Nachdruck oder*

*Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap