

## **NAHE STADTHALLE: SCHÖNE HELLE 3-ZI. WOHNUNG + WOHNKÜCHE MIT WESTLOGGIA UND PARKPLATZ**



20250624\_132151

**Objektnummer: 1939/131972**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8010 Graz                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1971                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 91,82 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 82,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,04                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 255.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 187,43 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 113,86 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 41,51 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% v. KP zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Deutsch**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8146  
H +43 664 6000 8146  
F +43 732 890 800 2466

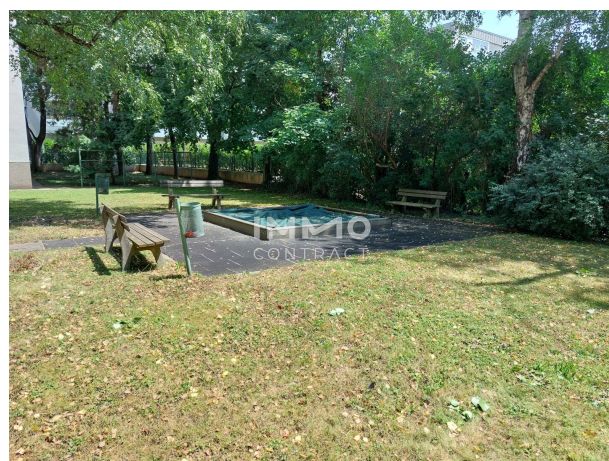




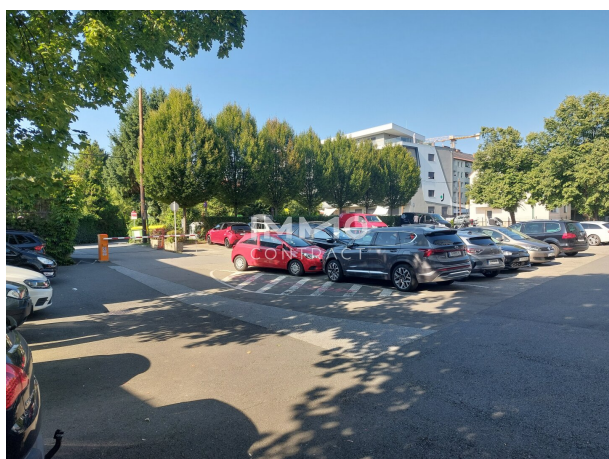














## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Graz!

Diese gepflegte Etagenwohnung, erbaut im Jahr 1971 in massiver Bauweise, besteht aus einem Vorraum mit Zugang zum WC, Küche, Abstellraum, ein Zimmer und den Wohnraum, von dem aus man in einen weiteren Raum gelangt.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 91,82 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung z.B. klimatisierte Räume, 3-fach Verglasungen, elektr. Jalousie (Loggia) Hygiene WC, Einbaumöbeln usw.

Die möblierte Wohnküche lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten und echtes Wohnerlebnis zu genießen.

Mit Klimatisierung ausgestattet, bietet die Wohnung auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima. Zusätzlich profitieren Sie von der Möglichkeit, den Garten mitzubenutzen, ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien.

Zentrale Lage in Graz: Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre erstklassige Lage in Graz. Genießen Sie alle Annehmlichkeiten einer urbanen Umgebung und die Nähe zu kulturellen und kulinarischen Highlights der Stadt.

Erleben Sie die Symbiose aus gepflegtem Wohnkomfort und urbanem Lebensgefühl. Lassen Sie sich von diesem Wohntraum in Graz begeistern!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap