

**+++ BESTLAGE +++ TOP INVESTMENT | Sanierte  
Kleinwohnung nahe der TU Graz**



**Objektnummer: 2710**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	149.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	40,31 €
<b>USt.:</b>	4,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

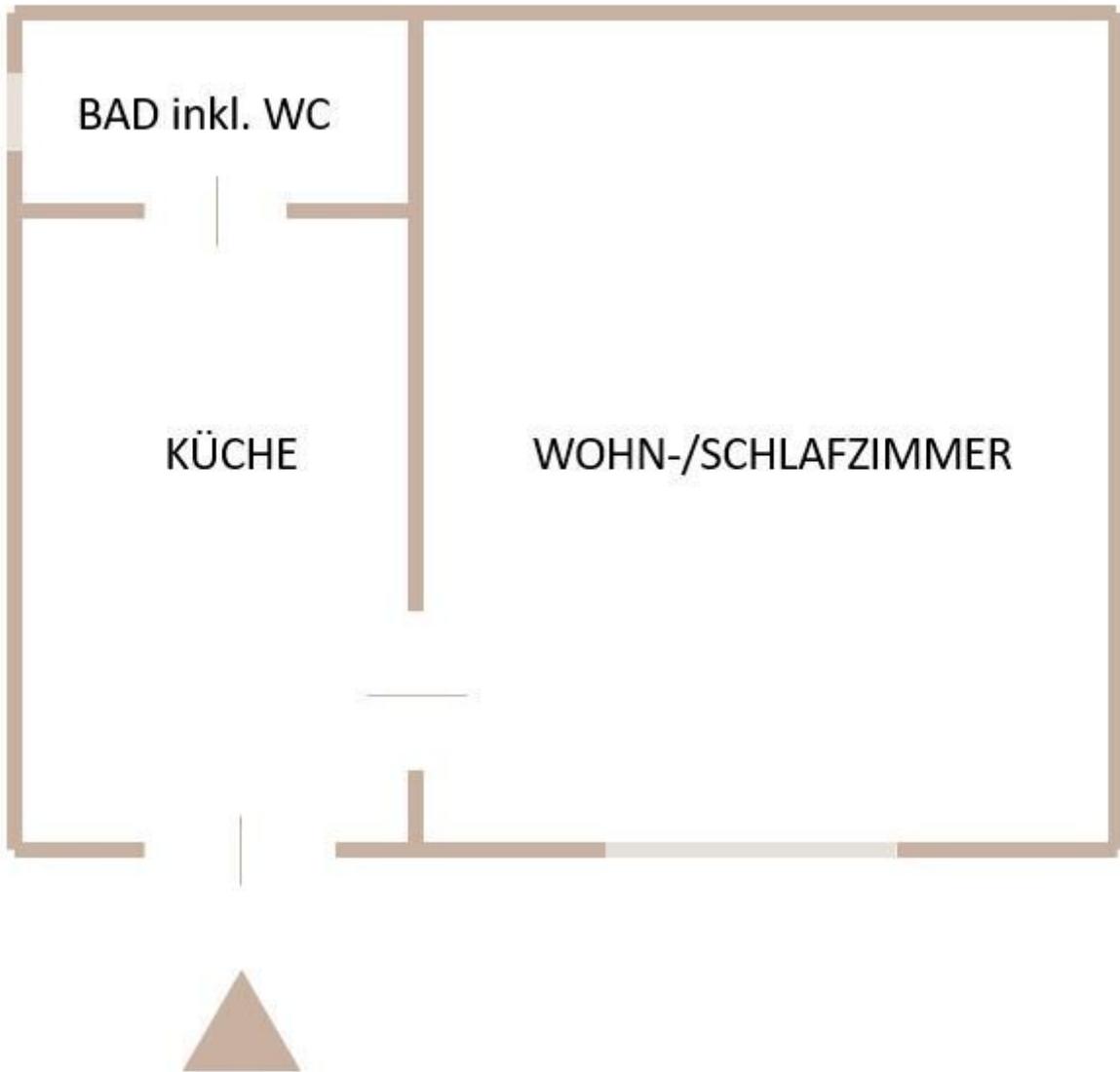
T +43 660 1030857  
H +43 660 1030857











## Objektbeschreibung

### ***Sie sind auf der Suche nach einer kleinen Wohnung in Grazer Bestlage?***

Diese **1,5-Zimmer-Wohnung** eignet sich bestens für **Anleger** sowie **Eigennutzer!**

Sie überzeugt insbesondere mit Ihrer **Alleinlage im Innenhof** eines historischen Gründerzeithauses im zentral gelegenen **Bezirk St. Leonhard**.

Im gesamten Gebäude gibt es **keine weitere Wohneinheit - Sie genießen absolute Privatsphäre und Ruhe**.

Besonders für **Anleger** ist dies ein **Schmuckstück mit Alleinstellungsmerkmal** - in unmittelbarer Nähe zur **Technischen Universität Graz** sowie nahe der **Karl-Franzens-Universität** wird die Suche nach passenden Mietern in kürzester Zeit erledigt sein.

Auf rd. **31m<sup>2</sup> Wohnfläche** stehen Ihnen zwei separate Räume (samt Anschlüssen für **Küchenzeile**) sowie ein Badezimmer inklusive Toilette zur Verfügung.

In der Umgebung befinden sich nicht nur verschiedenste **Einkaufsmöglichkeiten**, auch die **öffentlichen Verkehrsmittel** sind zu Fuß erreichbar.

Aus der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung gelangen Sie direkt in den **Gemeinschaftsgarten**, welcher allen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung steht und eine gute Nachbarschaft fördern soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Wohnung kein Kellerabteil zugehörig ist.

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin, um mit Ihnen die Wohnung zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap