

**Budgetfreundlich und Komfortabel: 2-Zimmer-Wohnung  
mit optimaler Raumnutzung - Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 2803**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 142,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,40
<b>USt.:</b>	11,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 664 88935781







# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrer neuen Wohnoase!

*Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 43m<sup>2</sup> bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die höchsten Wohnkomfort verspricht.*

Das Wohnzimmer empfängt Sie mit einer warmen Atmosphäre und ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung. Große Fenster sorgen für eine helle und einladende Umgebung. Das Schlafzimmer ist der perfekte Rückzugsort und bietet genügend Raum für Ihr Bett und Schränke. Hier können Sie in Ruhe entspannen und neue Energie tanken.

Die voll ausgestattete Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort für geselliges Beisammensein. Der integrierte Essbereich lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein.

Das Badezimmer ist mit modernen Armaturen ausgestattet und bietet Komfort für Ihren täglichen Bedarf.

Also, die Wohnung zeichnet sich durch eine clevere Raumaufteilung aus, die jeden Quadratmeter optimal nutzt und ein angenehmes Wohngefühl schafft.

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort und Stil verbinden möchten.

Sie möchten die Wohnung als Anlageobjekt kaufen? Gerne beraten wir Sie dahingehend und übernehmen auch in weitere Folge die Mietersuche für Sie!

*Wir konnten Ihr Interesse wecken? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohlfühlen können.*

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap