+++ LKH Nähe +++ Geräumige Eigentumswohnung mit vielseitigem Raumangebot in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 2805

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1964
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	107,16 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	275.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

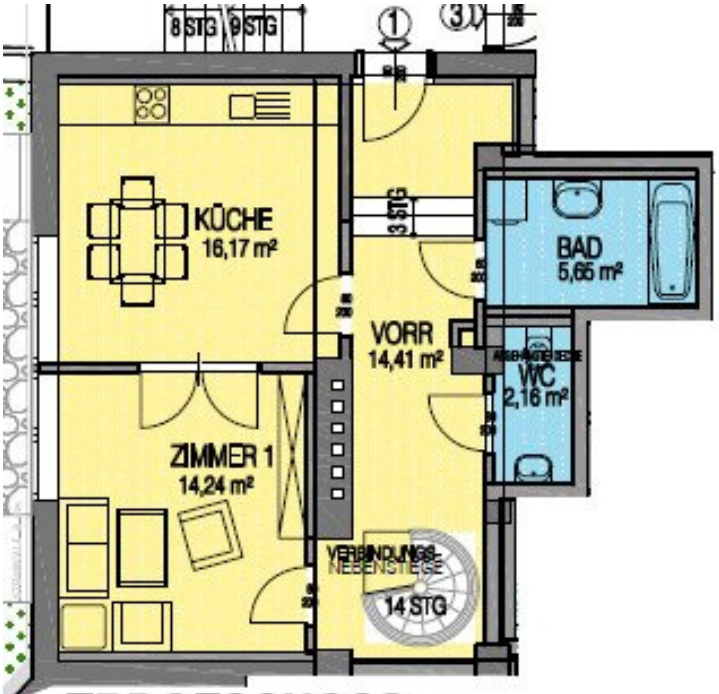
Ihr Ansprechpartner

Pascal Pototschnig

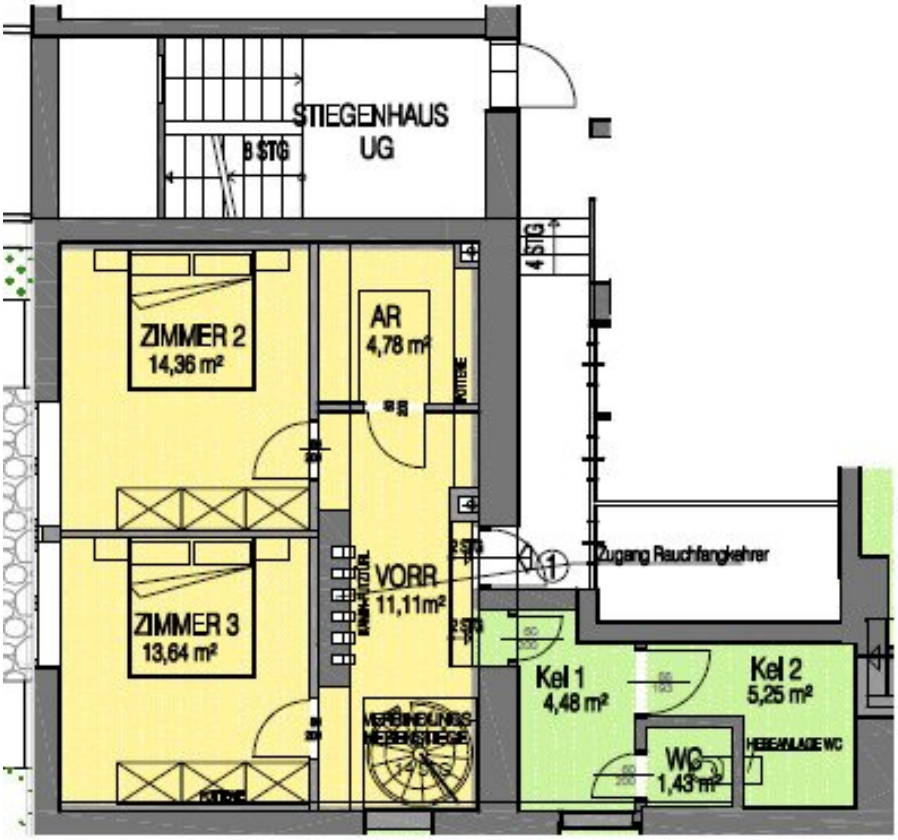
Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 660 1030857
H +43 660 1030857

EHTI



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die einladende Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Wohnlage nahe des LKH Graz in St. Leonhard/Ries. Sie besticht nicht nur durch ihre großzügige Nutzfläche von insgesamt rund 107m², sondern auch durch ihre vielseitige Raumgestaltung über zwei Etagen.

Highlights:

- **Optimale Raumaufteilung:** Das obere Geschoss, welches sich auf Erdgeschossniveau befindet, präsentiert sich weiträumig und lichtdurchflutet. Hier erwarten Sie eine gut dimensionierte Küche, ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein separates WC und ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe vervollständigen diesen Wohnbereich.

- **Funktionaler Wohnraum im Untergeschoss:** Der Zugang zum unteren Geschoss erfolgt über eine Wendeltreppe. Hier entfaltet sich ein zusätzlicher Wohnbereich mit zwei Zimmern, einem weiteren Badezimmer mit Dusche und einem separaten WC. Ein Flur verbindet die Räume auf geschickte Weise miteinander.

- **Wohlfühlatmosphäre:** Dank der Südwestausrichtung genießen Sie sowohl im oberen als auch im unteren Geschoss eine angenehme Helligkeit, was eine behagliche Wohnatmosphäre schafft.

- **Koffer packen und einziehen:** Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Frische Farben an den Wänden sowie eine gründliche Reinigung lassen die Räume in neuem Glanz erstrahlen. Für eine individuelle Gestaltung stehen Ihnen hier viele Möglichkeiten offen.

Diese Wohnung ist eine ausgezeichnete Wahl für:

Familien, die nach einem erschwinglichen Eigenheim suchen. Die **Lage ist familienfreundlich** und bietet eine **gute Anbindung an Schulen und Kindergärten**. Die **Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln** machen die Lage **besonders attraktiv**.

Paare oder Singles mit Bedarf an zusätzlichem Platz. Die Wohnung bietet genug Raum für ein **Home Office oder Hobbyräume** im Untergeschoss. Die **Nähe zur Innenstadt** und zum

LKH Graz ermöglicht es Berufstätigen, schnell zu pendeln, während die **ruhige Umgebung** ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Anleger und Investoren. Eine mögliche Nutzung könnte die **Vermietung an Studenten** oder junge Berufstätige sein, die die **Nähe zur Universität oder zum Stadtzentrum** schätzen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den **Vorzügen dieser charmanten Eigentumswohnung** zu überzeugen!

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap