

**Sie sind auf der Suche nach einer stilvollen und modernen  
Wohnung in Graz?**



**Objektnummer: 7939/2300159924**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	65,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**dipl. IM Josef Haas**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410 700

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

















**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer stilvollen und modernen Wohnung in Graz? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese traumhafte Etagenwohnung befindet sich in einer beliebten Gegend im 3. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen.

Mit einer Wohnfläche von 75m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Kaufpreis von 249.900,00 € macht diese Immobilie zu einer erschwinglichen und lohnenswerten Investition.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einer freundlichen und einladenden Atmosphäre empfangen. Die teilrenovierte Wohnung besticht durch ihre hochwertigen Materialien und modernen Elemente, die für einen zeitgemäßen Wohnstil sorgen. Die Fliesen- und Parkettböden verleihen der Wohnung ein edles und gemütliches Ambiente.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon mit einem schönen Fernblick. Hier können Sie bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang genießen oder den Tag mit einem leckeren Frühstück beginnen. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und bietet somit den ganzen Tag über viel Sonne und Licht.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Die Fernwärme und Zentralheizung sorgen für eine angenehme und kosteneffiziente Wärmeversorgung.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der Personenaufzug (2015 neu gemacht), der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart. Sie können bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung gelangen. Der Südbalkon und die Einbauküche sind nur einige der vielen Annehmlichkeiten, die diese Wohnung zu bieten hat.

Vollwärmeschutzfassade und Dach sind auch 2015 neu gemacht!!

Zum den Wohnung gehört auch ein Anteil den Garten welche sich nebenbei den Wohnung befindet( nur 12 Personen sind Eigentümer) und ist eigentlich Baugrund.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegenen Bus- und Straßenbahnhaltestellen ideal. Sie können schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder in andere Stadtteile gelangen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute

einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist ein wahres Juwel in einer der schönsten Städte Österreichs und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Zögern Sie nicht lange, denn diese Wohnung wird sicherlich nicht lange auf dem Markt sein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap