

**Großzügige Wohnung in bester Lage - Perfekt für Familien! 3 Zimmer, Balkon & top Ausstattung (inkl.Möbel) für nur 195.000€! Viele freie Parkplätze in Hof!**



Küche

**Objektnummer: 7939/2300159931**

**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>          | 8020 Graz            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1970                 |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 72,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 72,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 6,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 195.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 180,31 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 93,70 €              |
| <b>USt.:</b>             | 58,71 €              |
| <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

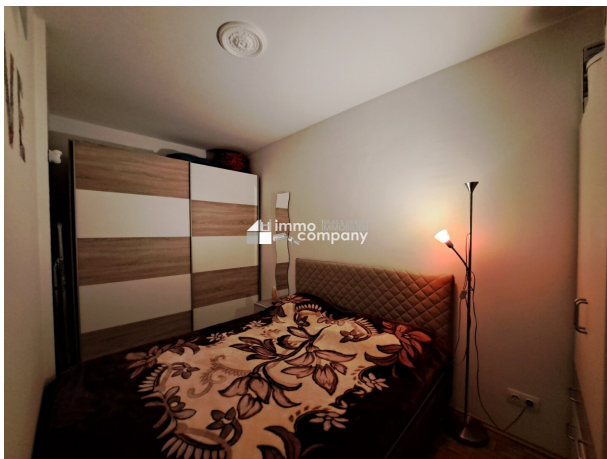
H +43 664 8410 700

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

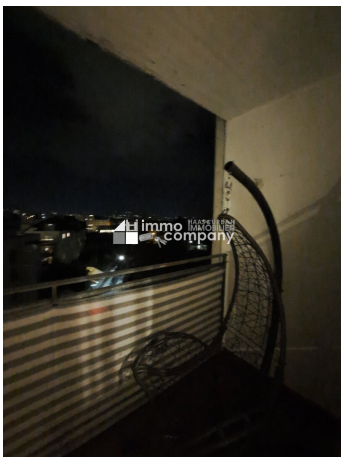
termin zur













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.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

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



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz! Inmitten der wunderschönen Steiermark liegt diese charmante, teilrenovierte Etagenwohnung in der 5. Etage und 2 Personenaufzüge eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Mit einer Fläche von 69m<sup>2</sup> und 3 Zimmern ( 2 Schlafzimmer davon eine hat Fenster und eine ohne Fenster) bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Kaufpreis von 195.000,00 € macht diese Immobilie zu einem äußerst attraktiven Angebot. Die Wohnung ist bereits teilrenoviert und bietet somit die perfekte Basis für individuelles Wohnen. Die Böden sind mit Fliesen und Parket ausgestattet, was nicht nur pflegeleicht sondern auch modern wirkt (Laminat befindet sich in Küche) Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und eine Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen.

Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft eignet. Hier können Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen oder mit Freunden grillen. Der Westbalkon bietet zudem einen herrlichen Blick über die Dächer der Stadt.

Die Einbauküche (2 Jahre alt) ist bereits im Kaufpreis enthalten und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und Ihre Gäste beeindrucken. Der Personenaufzug im Haus macht das Erreichen der 5. Etage zum Kinderspiel und ist somit auch für ältere Menschen oder Familien mit Kinderwagen ideal geeignet.

Grosste Heillight - in dem Preis ist komplette Möbel inkludiert!!!

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine Bushaltestelle, eine Straßenbahnhaltestelle und der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch für Familien mit Kindern ist diese Lage perfekt, da sich in unmittelbarer Nähe eine Schule und ein Kindergarten befinden.

Für die alltäglichen Besorgungen finden Sie in unmittelbarer Umgebung alles, was das Herz begehrt. Eine Apotheke, ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch medizinische Versorgung ist durch einen Arzt und eine Klinik in der Nähe gewährleistet.

Kurz gesagt bietet diese Immobilie alles, was man sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen in Graz wünscht. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu zeigen und Sie bald als neue Bewohner begrüßen zu dürfen.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap