

**Modernes Wohnen in zentraler Lage - 3-Zimmer Wohnung  
mit 61.69m<sup>2</sup> in Graz**



**Objektnummer: 8014/219**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,62 €
<b>USt.:</b>	21,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A. Stefanie Moderer**

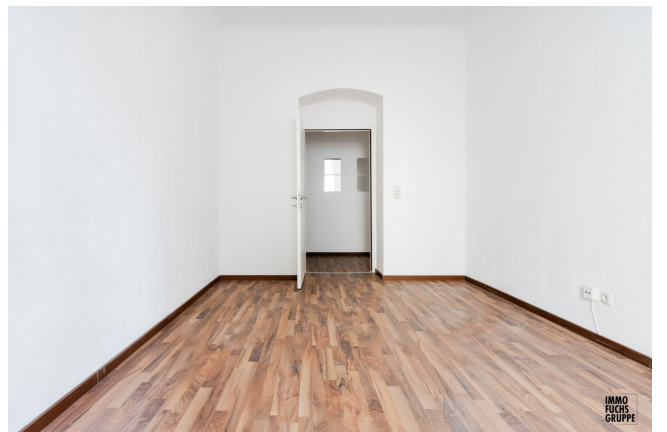
FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG |



IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



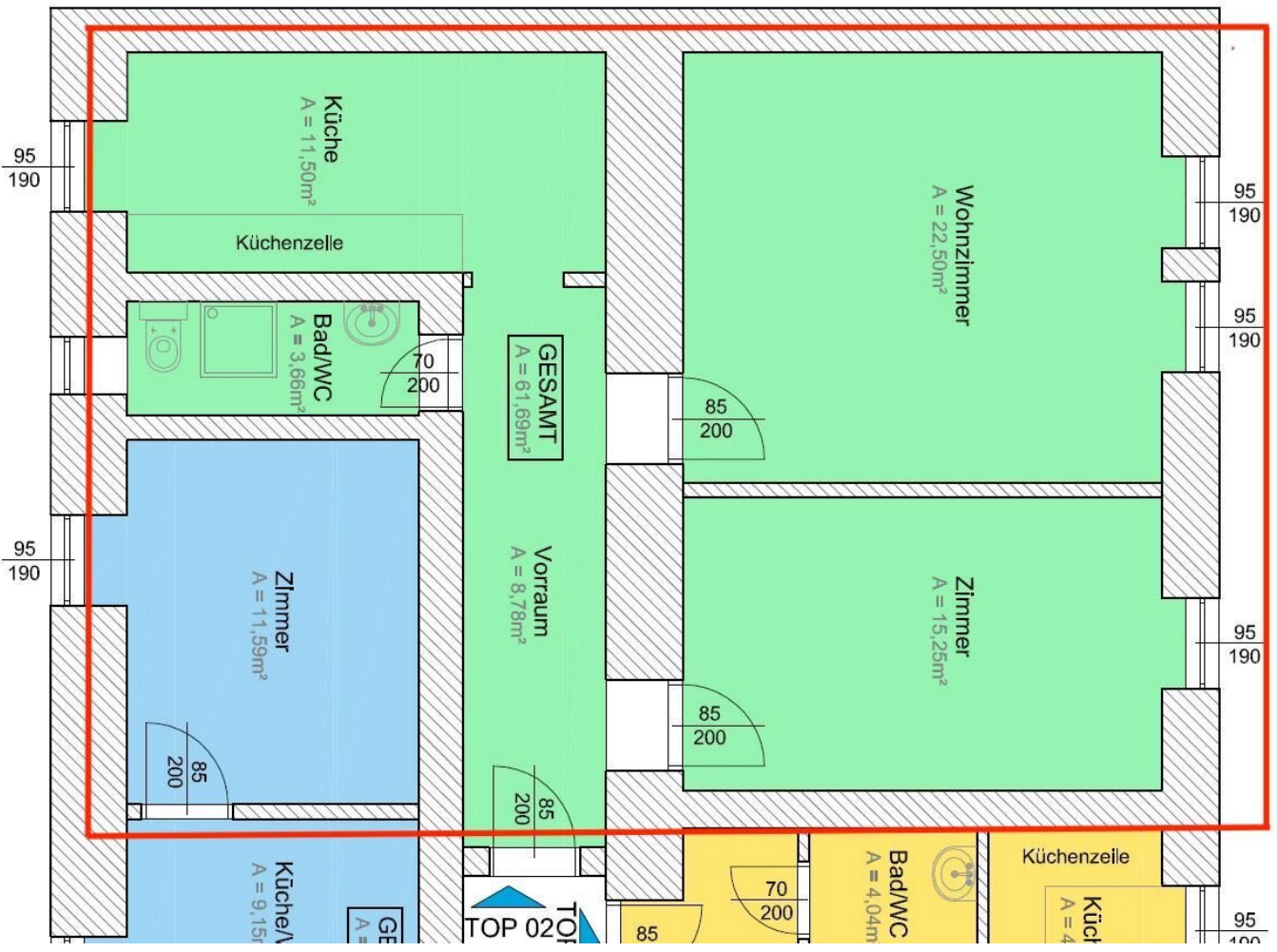
IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



IMMO  
FUCHS  
GRUPPE







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer gemütlichen und gepflegten Wohnung in zentraler Lage in Graz? Dann haben wir genau das Richtige für Sie – eine charmante Wohnung im Erdgeschoss einer ruhigen Wohnanlage in der steirischen Hauptstadt.

Diese 61,69m<sup>2</sup> große Wohnung bietet Ihnen auf drei Zimmern genügend Platz, um sich individuell einzurichten und sich rundum wohlfühlen. Ob als Single, Paar oder kleine Familie, hier finden Sie genügend Raum für Ihre Bedürfnisse. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch helle Räume und eine angenehme Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung dieser Immobilie. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür, die Straßenbahn ist in wenigen Gehminuten zu erreichen und auch der Bahnhof ist nur wenige Stationen entfernt. Somit sind Sie bestens angebunden und können bequem und schnell in alle Teile der Stadt gelangen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien. Auch die Universität und höhere Schulen sind in kurzer Zeit zu erreichen, was diese Wohnung auch für Studierende äußerst attraktiv macht.

Im Kaufpreis von € 169.000,00,- ist keine Küche enthalten. Es gibt allerdings die Möglichkeit, eine Küche (laut Plan) einbauen zu lassen. Wenn Sie dies wünschen, beträgt der Kaufpreis € 175.000,00,-.

Diese Etagenwohnung ist somit die perfekte Wahl für alle, die eine zentral gelegene, gut angebundene und gepflegte Immobilie in Graz suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap