

## Urbanes Wohnen in Top-Lage: Moderne 2-Zimmer Wohnung in Graz



**Objektnummer: 8014/246**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,28 €
<b>Heizkosten:</b>	40,00 €
<b>USt.:</b>	22,53 €
<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



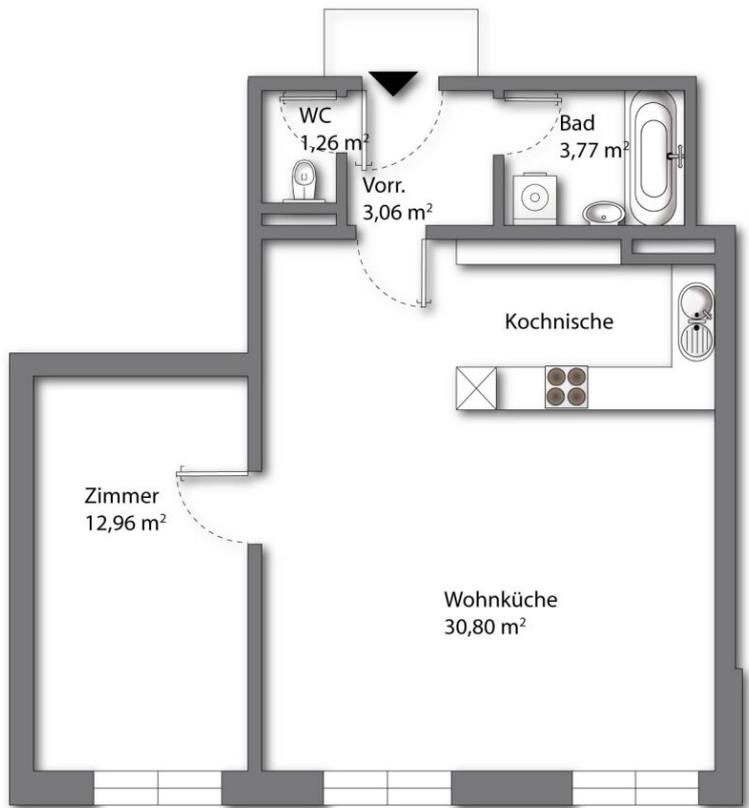
IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



IMMO  
FUCHS  
GRUPPE







Wohnküche	30,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,96 m <sup>2</sup>
Bad	3,77 m <sup>2</sup>
Vorr.	3,06 m <sup>2</sup>
WC	1,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>51,84 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

**IMMOFUCHSGRUPPE**



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Graz. Diese charmante Wohnung, gelegen im 3. Obergeschoss steht zum Verkauf und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einer Fläche von 51,84m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Sie verfügt über 2 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie direkt in das Badezimmer, welches mit einer Badewanne und Fliesen ausgestattet ist. Über das Vorzimmer erreichen Sie den offenen Wohn-/Essbereich. Die Einbauküche, welche mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist, bietet Ihnen ein angenehmes Kocherlebnis. Das lichtdurchflutete Schlafzimmer grenzt an den Wohn-/Essbereich und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Raumgestaltung. Hochwertiger Parkettboden verleiht dem Schlafzimmer sowie dem Wohn-/Essbereich Eleganz und Wärme. Sie können sich jederzeit in Ihrem gemütlichen Zuhause entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Ein zugeordnetes Kellerabteil bietet weiteren Stauraum. Der Personenaufzug in der Wohnanlage macht den Zugang zu Ihrer Wohnung bequem und barrierefrei.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Bus, Straßenbahn und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. So können Sie bequem in die Innenstadt oder in andere Teile der Stadt reisen. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da der Hauptbahnhof nur wenige Minuten entfernt ist.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sowie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser. Außerdem gibt es in der Umgebung Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine Höhere Schule.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und modernes Zuhause, sondern auch eine großartige Investitionsmöglichkeit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem Charme und den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie bald in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap