

## Wohnung in ruhiger Lage



**Objektnummer: 961/35182**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	68,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,15
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,54 €
<b>Heizkosten:</b>	106,07 €
<b>USt.:</b>	33,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michaela Rettenbacher

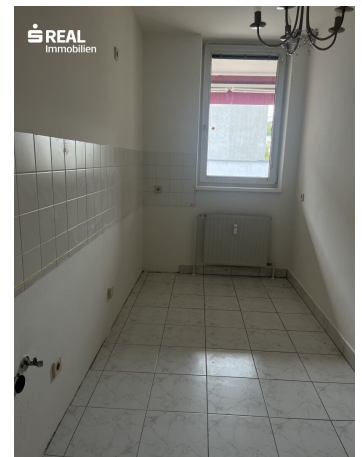
s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405  
H +43 664 8184130

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

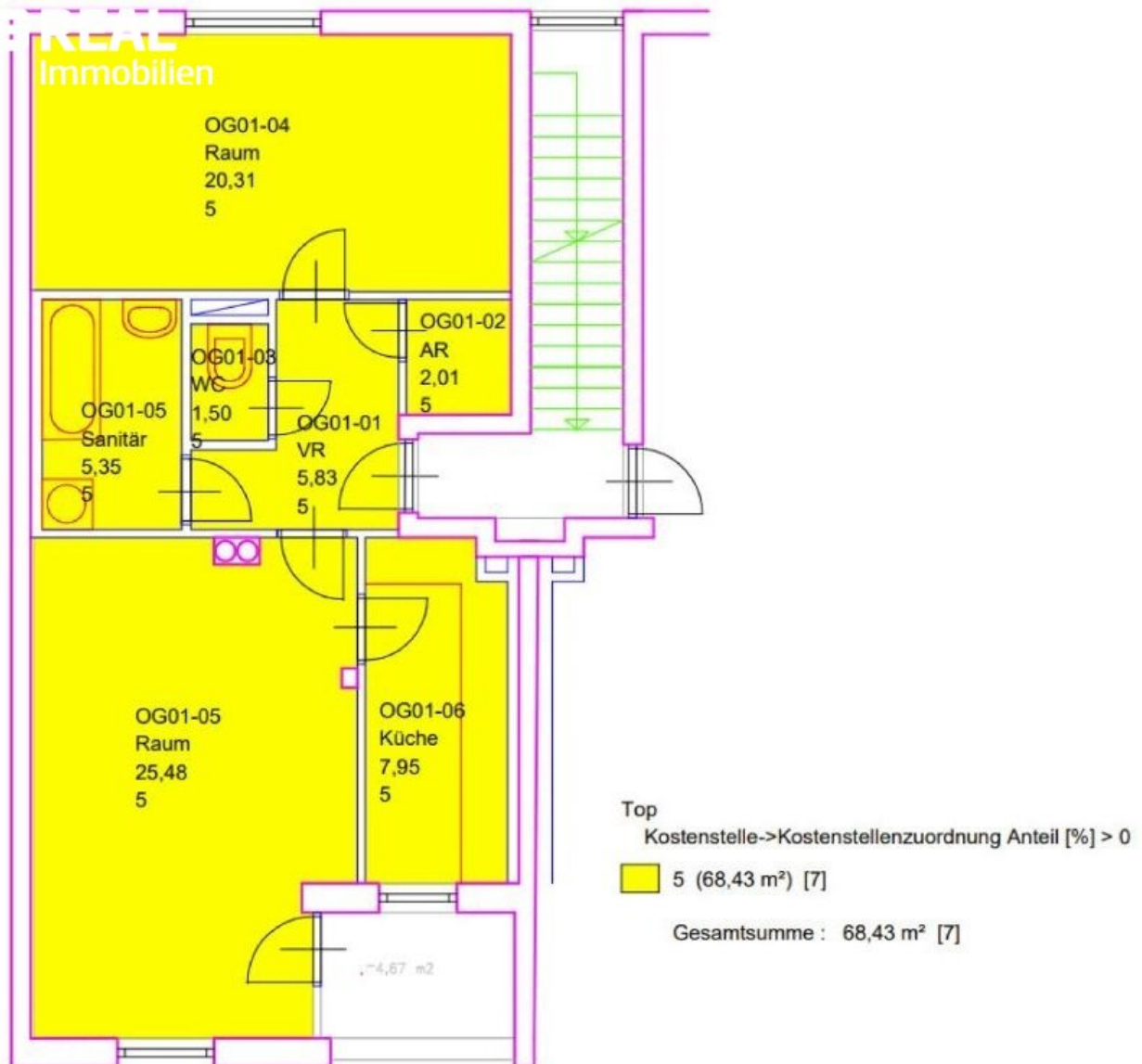
Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage von 8010 Graz bietet alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen. Mit einer Wohnfläche von 68,43 m<sup>2</sup> verbindet sie die Vorteile einer idealen Lage mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses. Der Eingangsbereich führt in einen großzügigen Vorraum, der Zugang zu den hellen Wohn- und Essbereichen bietet. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Atmosphäre. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon, der Ihnen einen angenehmen Platz zum Entspannen bietet – perfekt, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Die separate Küche bietet genug Raum, um Ihre Kochideen auszuleben. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und einen ruhigen Rückzugsort. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, und das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein besonderes Highlight ist der eigene Autoabstellplatz, der diese Wohnung noch praktischer für den Alltag macht.

Die Lage ist unschlagbar: Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt, ebenso wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Die Universität Graz ist schnell erreichbar und macht die Wohnung besonders attraktiv für Studierende.

Diese Wohnung bietet alles, was man für ein entspanntes Leben in Graz braucht. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Die Wohnung befindet sich in der Lilienrongasse 13, in einem ruhigen und dennoch gut angebundenen Teil von Graz. In wenigen Gehminuten erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe. Die zentrale Lage bietet eine schnelle Anbindung an die Innenstadt, was diese Wohnung ideal für all jene macht, die eine ruhige Wohnlage in Stadtnähe schätzen.

**Rufen Sie Ihre Immobilienfachfrau Michaela Rettenbacher, MA MSc BA unter 0664 8184130 an!**

**Ich stehe für Fragen zur Verfügung und berate Sie gerne!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.