

## PROVISIONSFREI - Sanierungsbedürftige Wohnung Nähe Alte Technik



**Objektnummer: 961/35183**

**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>	105,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,58
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,16 €
<b>Heizkosten:</b>	113,32 €
<b>USt.:</b>	39,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## 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

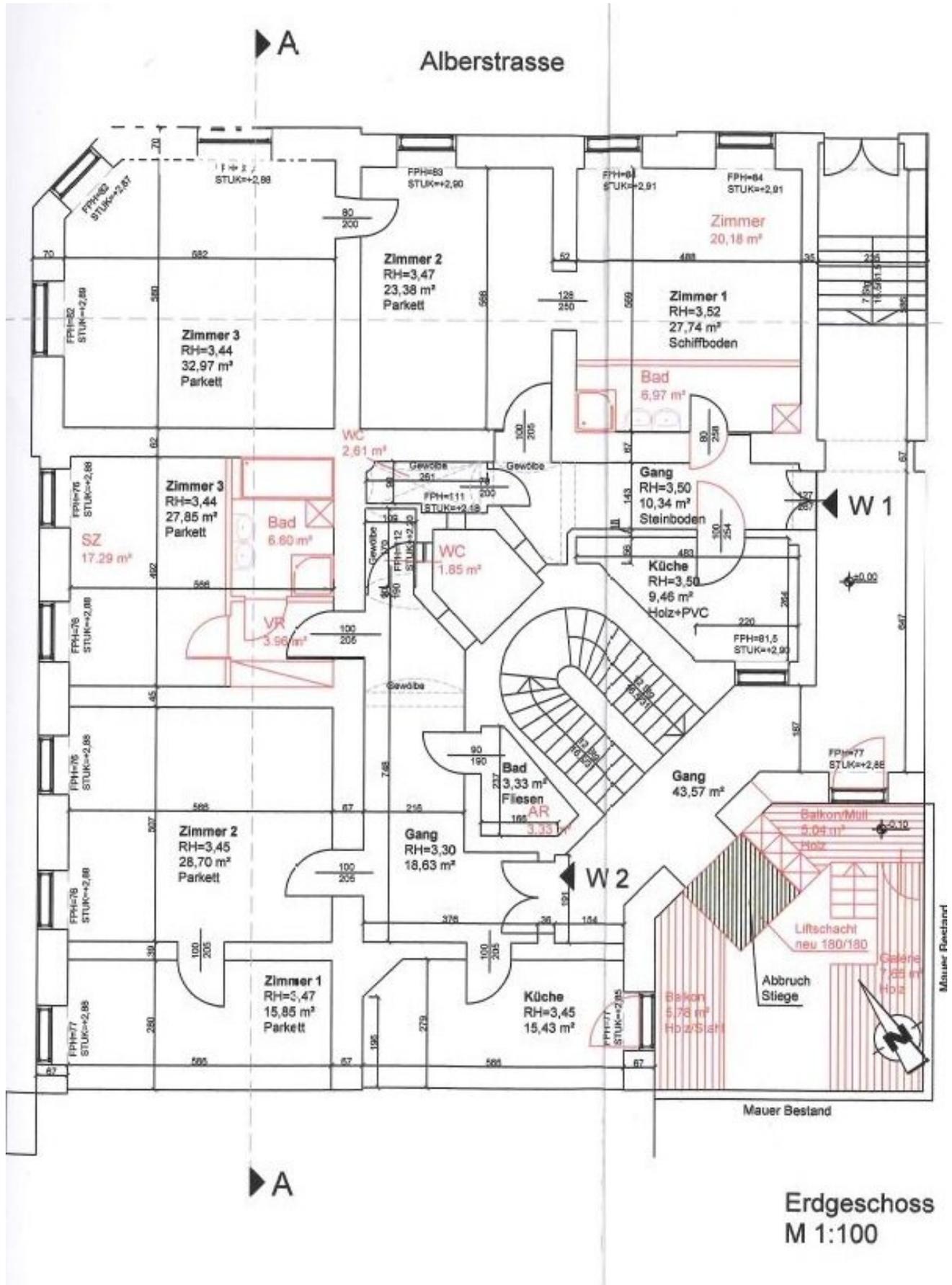
Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der schönen Stadt Graz. Diese sanierungsbedürftige Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses. Durch die gute Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn ist sie ideal gelegen. Die Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Fachhochschulen, Supermärkten und Bäckereien wird Sie begeistern.

Diese Wohnung bietet großes Potenzial und wartet darauf, in neuem Glanz zu erstrahlen. Sie hat einen offenen Grundriss, der viel Platz und Helligkeit verspricht. Der aktuelle Zustand ermöglicht Ihnen, Ihre persönlichen Vorstellungen und Gestaltungsideen umzusetzen. Die großzügigen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und bieten einen Blick auf die grüne Umgebung.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen Gegend, aber dennoch in der Nähe aller wichtigen Einrichtungen. Auch das Stadtzentrum mit seinen charmanten Straßencafés, Restaurants und Geschäften ist nur wenige Minuten entfernt. Hier können Sie das pulsierende Leben der Stadt genießen, während Sie gleichzeitig in ruhiger Nachbarschaft wohnen.

Diese Wohnung ist perfekt für Paare und kleine Familien, die eine Immobilie in erstklassiger Lage suchen und bereit sind, ihre eigenen Renovierungsideen zu verwirklichen. Seien Sie schnell und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieses neuen Zuhauses zu entdecken.

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

Diese renovierungsbedürftige Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Alten Technik in Graz. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen wie Supermärkten, Schulen und medizinischen Versorgungsstellen. In der Umgebung finden sich zudem zahlreiche Cafés, Restaurants und Parks, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Die Technische Universität Graz und weitere kulturelle Highlights der Stadt sind schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Studierende und Berufstätige macht.

**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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.500m

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.