

## PROVISIONSFREI - Sanierungsbedürftige Wohnung im Herz-Jesu-Viertel



**Objektnummer: 961/35186**

**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>	63,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,16
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,74 €
<b>USt.:</b>	14,27 €
<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

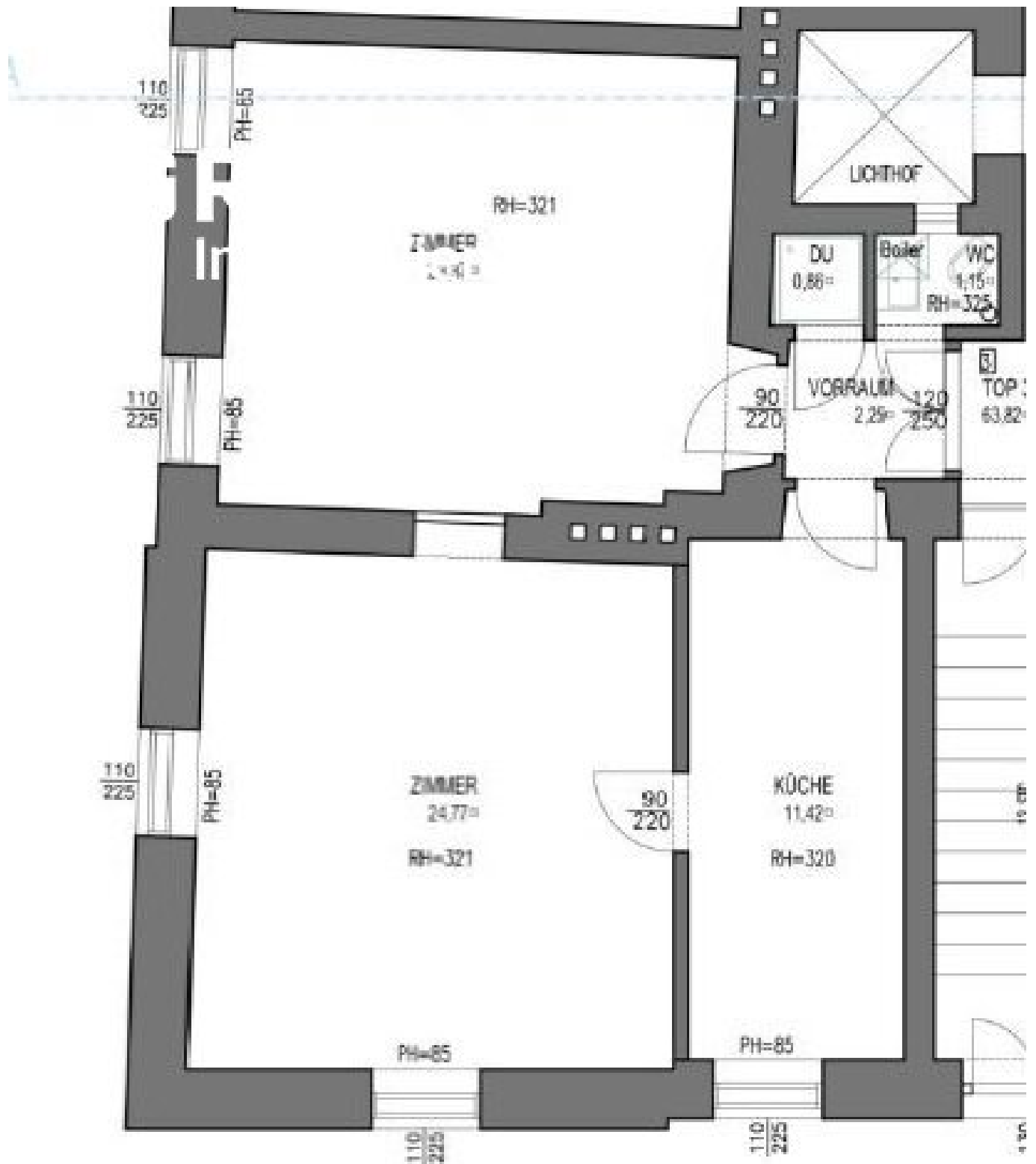
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im Herz-Jesu-Viertel in Graz, Steiermark!**

**Diese gemütliche Hochparterre Wohnung bietet Ihnen auf 63,82 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein angenehmes und modernes Wohnen brauchen.**

**Highlight: Die Nebenwohnung mit 78,12 m<sup>2</sup> wird auch verkauft und die Top 3 und 4 können somit gemeinsam gekauft werden!**

Die Wohnung liegt im begehrten Herz-Jesu-Viertel, einer ruhigen und grünen Gegend. Eine perfekte Kombination aus städtischem Leben und Natur, ideal für Familien, Paare oder Singles. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit Bushaltestellen und Straßenbahnhaltstellen in der Nähe, sodass Sie schnell und bequem alle Teile der Stadt erreichen können. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie brauchen: Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Universitäten. Die Nachbarschaft bietet zudem viele Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, eine Küche und ein Bad/WC mit separater Dusche. Zusätzlich bietet die Wohnung eine Loggia, die vom Stiegenhaus aus erreichbar ist.

Diese sanierungsbedürftige Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die ein komfortables und modernes Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden von Graz suchen. Mit etwas Liebe zum Detail und Renovierungsarbeit bietet sie Ihnen alles, was Sie für ein entspanntes und erfülltes Leben brauchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dem Potenzial dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

Die Wohnung liegt im Herzen des Herz-Jesu-Viertels, einem der beliebtesten und zentralsten Wohngebieten von Graz. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Parks macht die Lage besonders attraktiv für Familien.

Heizung derzeit GAS-Etagenheizung mit Radiatoren in den Zimmern.

Umstieg auf Fernwärme möglich, ist bereits im Haus.

**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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.000m

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.