

## Zentrale Stadtwohnung mit Loggia in Graz



**Objektnummer: 8014/266**

**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>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,98 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.565,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,60 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	155,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

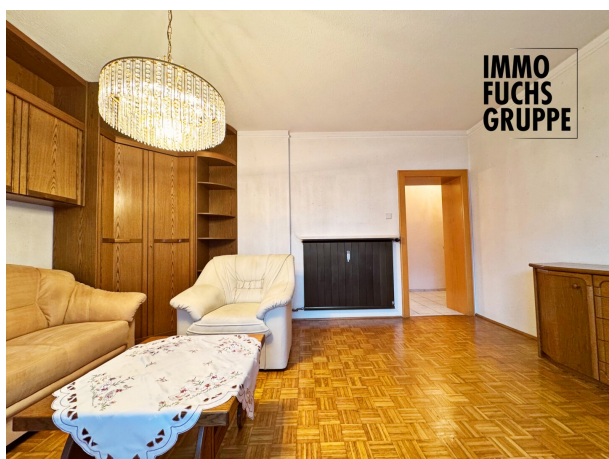
## Ihr Ansprechpartner



**M.A. Stefanie Moderer**



**IMMO  
FUCHS  
GRUPPE**









**IMMO  
FUCHS  
GRUPPE**







**IMMO  
FUCHS  
GRUPPE**









## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer gemütlichen Wohnung in zentraler Lage von Graz? Die Wohnung (Hochparterre) befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus in der beliebten Wohngegend Kalvarienberg von Graz.

Die Wohnung bietet insgesamt 61,98m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über einen Vorraum, ein Badezimmer mit Dusche, Abstellraum, Küche, separaten Toilette, Schlafzimmer sowie Wohnraum mit Loggia.

Die Räumlichkeiten bestechen durch ihr helles und freundliches Ambiente, welches durch die großen Fenster und die sonnige Loggia verstärkt werden. Hier können Sie Ihre Seele baumeln lassen und den Ausblick genießen. Die perfekte Oase der Ruhe inmitten des städtischen Trubels.

Die Nassräume sind mit Fliesen ausgestattet und alle weiteren Räume mit hochwertigem Parkettboden, welcher für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen genügend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien. Auch ein Wasch- und Trockenraum steht Ihnen im Haus zur Verfügung.

Im Innenhof stehen Ihnen genügend Parkplätze zur Verfügung. Die Betriebskosten belaufen sich auf € 175,- inkl. Rücklagen.

Außerdem wurde das gesamte Haus (Fassade) 2011 thermisch saniert. In diesem Jahr wurden auch die Loggien, Türen, Fenster, das Stiegenhaus, das Dach sowie der Keller saniert.

Ein weiteres Highlight ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus und die Straßenbahn ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Somit sind Sie bestens angebunden und erreichen alle wichtigen Orte in Graz schnell und unkompliziert.

Aber nicht nur die gute Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einem idealen Wohnort. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Sie sind neugierig geworden und möchten diese Wohnung gerne persönlich besichtigen? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, zentraler Lage und guter Infrastruktur. Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser attraktiven und lebendigen Wohngegend in Graz. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap