

## Traumwohnung in Graz: 90m<sup>2</sup> mit Loggia, Stellplatz und top Ausstattung



Objektnummer: 8014/270

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,16 €
<b>Heizkosten:</b>	107,18 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	140,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

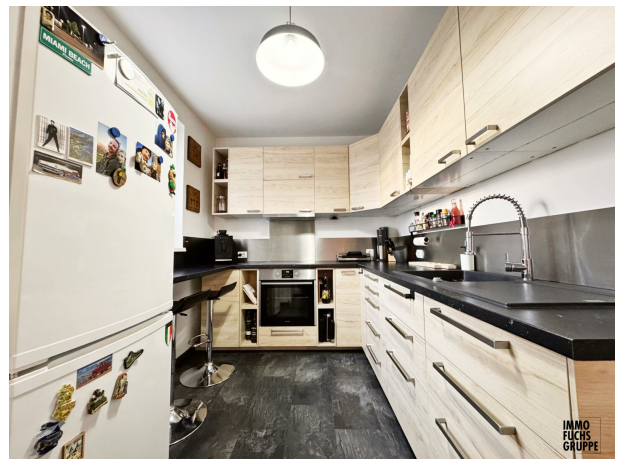
## Ihr Ansprechpartner



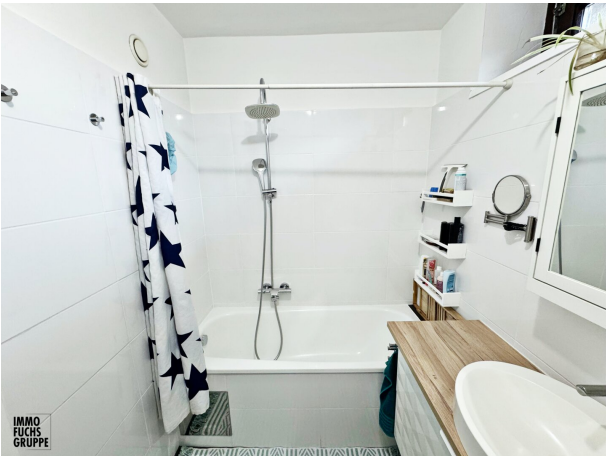
M.A. Stefanie Moderer









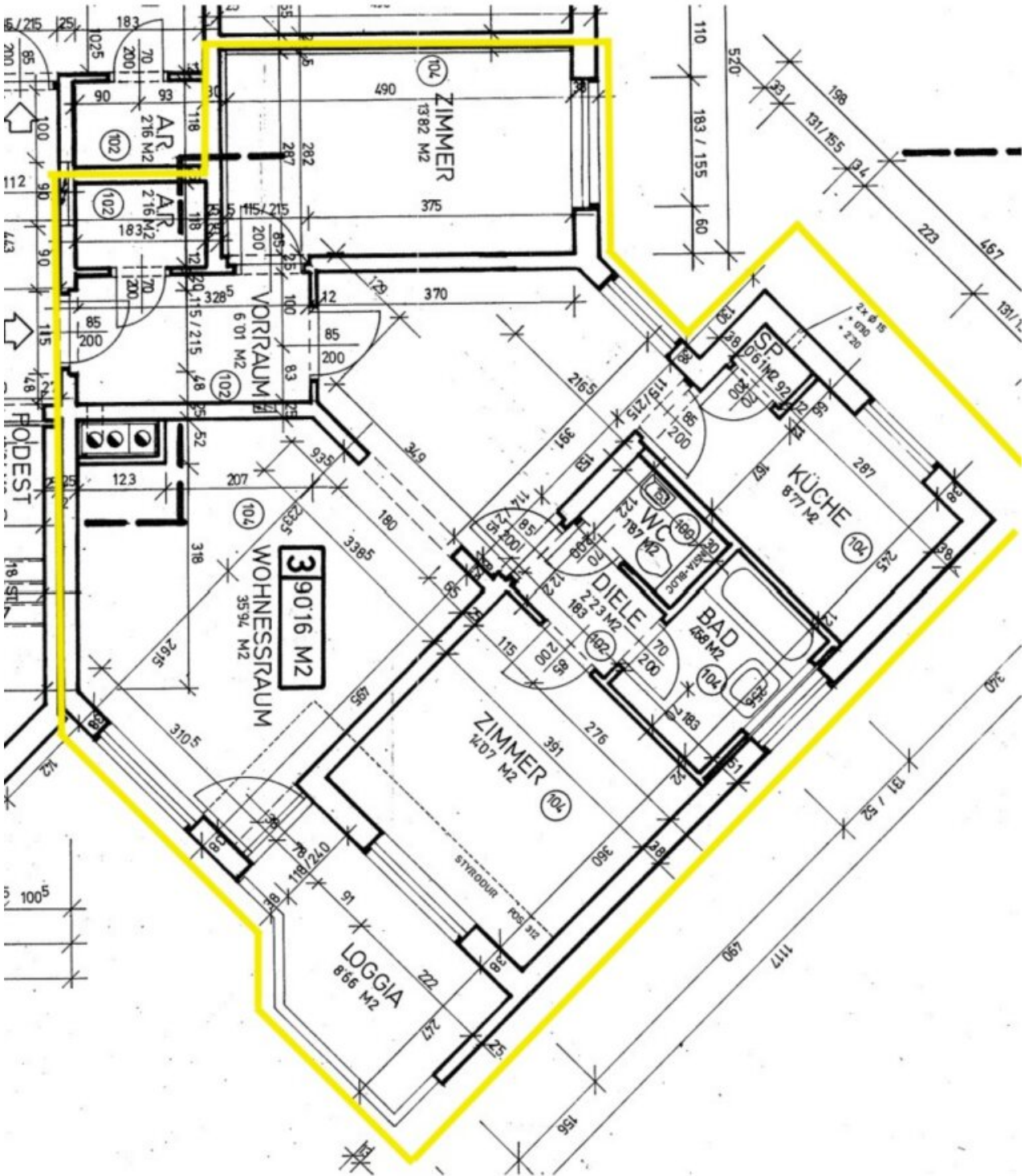


IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



IMMO  
FUCHS  
GRUPPE





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz. Diese traumhafte Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen und komfortablen Wohnen wünschen. Mit einer Fläche von 90,16m<sup>2</sup> und insgesamt 4 Zimmern ist hier ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von der gepflegten und einladenden Atmosphäre begeistern.

Vom Vorraum aus gelangen Sie in in alle weiteren Zimmer. Der großzügige Wohnbereich ist der ideale Ort, um Ihre Gäste zu empfangen und gemütliche Abende zu verbringen. Von hier aus gelangen Sie auch auf die gemütliche Loggia, die Ihnen einen wunderschönen Grünblick bietet. Genießen Sie hier Ihre freien Stunden und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Die hochwertigen Materialien wie Fliesen, Kunststoffboden und Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente und sind gleichzeitig pflegeleicht. Auch das Badezimmer überzeugt mit einer erstklassigen Ausstattung. Es bietet eine Badewanne, einen Waschmaschinenanschluss sowie ein Fenster für ausreichend Tageslicht.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der eigene Parkplatz, der Ihnen lästiges Suchen nach einem Stellplatz erspart. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle sowie ein Autobahnanschluss und ein Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie schnell und bequem alle wichtigen Ziele in Graz und Umgebung.

Auch die Umgebung lässt keine Wünsche offen. Eine Apotheke, eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine ideale Infrastruktur. So haben Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in greifbarer Nähe.

Lassen Sie sich diese einzigartige Chance nicht entgehen und sichern Sie sich noch heute Ihre Traumimmobilie in Graz. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap