

**2 Zimmer, zentral begehbar, perfekte Raumaufteilung,
saniert**



Objektnummer: 25527

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ungergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1954
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,52 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	161,45 €
USt.:	17,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. iur. Harald Hochmann

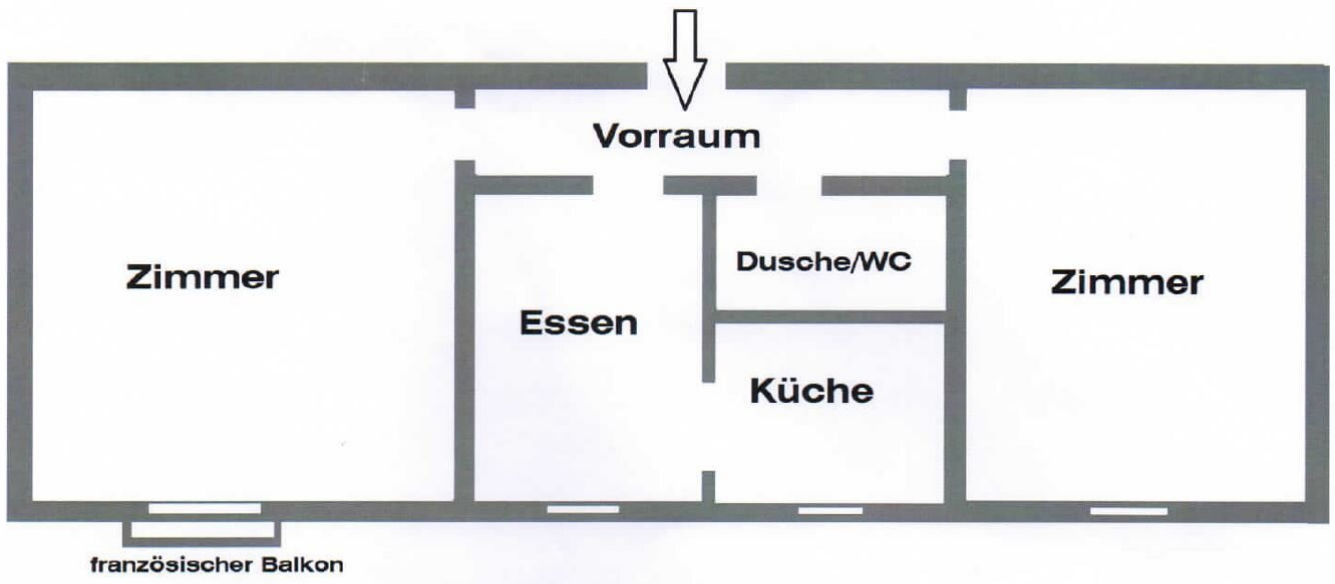
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16











Objektbeschreibung

Zentral begehbare, großzügige 2,5 Zimmerwohnung

[Video Rundgang](https://youtu.be/2DKoNrWnJ6Y) <https://youtu.be/2DKoNrWnJ6Y>

Perfekter Grundriss, schönes Ambiente, 2. Liftstock

Erstbezug nach Sanierung

Geschliffene und neu versiegelte Parkettböden, komplett neue Elektrik samt Elektrogutachten

Vorraum, Garderobe, Badezimmer mit Dusche und WC

2 zentral begehbare Zimmer, französischer Balkon

Gemütliches großes Esszimmer mit Kachelofen

Einbauküche, Ceranfeld, Backrohr, großer Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug mit Abluft

3-fach Kunststofffenster mit Außen-Rollläden

Kellerabteil mit Lift erreichbar

Heizung: Fernwärme Der hübsche Kachelofen kann elektrisch betrieben werden.

Die Wohnung befindet sich in der Ungergasse, in einem ruhigen Wohnviertel im südöstlichen Teil von Graz in der Nähe der beliebten Annenstraße und der Elisabethinergasse. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung. Supermarkt, Arzt und Apotheke praktisch ums Eck

Hauptbahnhof, Straßenbahn und Schnellbahnstation sind leicht und schnell zu Fuß erreichbar

Nur ca. 500 m Luftlinie zur FH Joanneum / Eggenberg

Uni Graz / TU Graz sind in nur ca. 13 min mit der Straßenbahn erreichbar, mit dem Rad noch schneller

Innenstadt zu Fuß erreichbar.

Ideal auch für Studenten WG durch optimale Raumaufteilung

Behindertengerecht, für Rollstuhlfahrer geeignet

Bezugsfertig: sofort

Bis 30.6.2028 ist die Rücklage um € 67,62 / Monat reduziert, da ein bestehendes Darlehen bereits beglichen wurde.

Für weitere Infos erreichen Sie Dr. Harald Hochmann am Tel. 0664/522 17 30 und via Email harald.hochmann@wertimmobilien.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap