

**Traumhafte 3-Zimmer Wohnung in Graz - Modernisiert, mit
2 Balkonen und Stellplatz! Auch als Anlage!**



Objektnummer: 6409/479

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	81,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	157,41 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	35,74 €
Infos zu Preis:	

Sanierungsdarlehen aus 2011 beträgt ca. 100€/Monat. Dieses ist mit Mai 2025 fertig bezahlt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

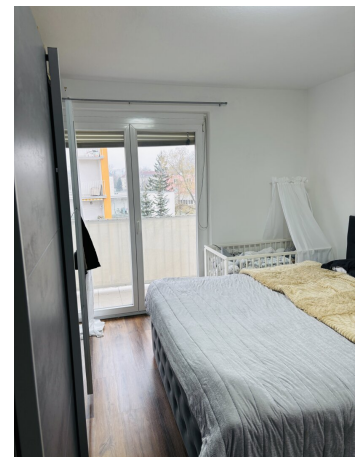
ITL | Immo Treuhand
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436647639156

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur









Objektbeschreibung

Sie suchen eine moderne und gut ausgestattete Wohnung in einer der beliebtesten Stadtteile von Graz? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese traumhafte 3-Zimmer Wohnung liegt im Herzen von 8020 Graz und besticht durch ihre ideale Lage, hochwertige Ausstattung und einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 81,46m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die modernisierte Wohnung überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume und eine harmonische Raumaufteilung. Egal ob Sie einen gemütlichen Abend zu zweit oder eine Feier mit Freunden planen, hier finden Sie den perfekten Ort dafür.

Die beiden Balkone mit insgesamt ca. 12m² laden zum Verweilen und Entspannen ein und bieten einen herrlichen Blick auf die umliegende Stadtlandschaft. Genießen Sie laue Sommerabende oder starten Sie mit einem Kaffee und dem Blick auf die aufgehende Sonne in den Tag.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Fliesen und Laminat ausgestattet und verfügt über eine moderne Zentralheizung. Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet genügend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne und ist in einem top Zustand.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der eigene Stellplatz direkt vor dem Haus, der Ihnen das lästige Parkplatzen erspart. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal, mit einer Bushaltestelle und einer Straßenbahnhaltstelle in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie alle wichtigen Orte in Graz schnell und bequem.

Für den täglichen Bedarf finden Sie alles in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Bäckereien sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung einiges, wie zum Beispiel Parks und Sportanlagen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Zögern Sie nicht lange, denn diese Immobilie wird sicherlich nicht lange auf dem Markt sein. Greifen Sie zu und erfüllen Sie sich den Traum von einer modernen und zentral gelegenen Wohnung in Graz!

Auch für Anleger sehr Interessant. Die Wohnung ist Momentan vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf €501/Monat brutto. Dieser Mietvertrag könnte gerne Übernommen werden, sonst ist die Wohnung auch Lastenfrei zur Übergabe bereit.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock ohne Lift.

SANIERUNGEN:

2023:

Strominstallation neu (in der Wohnung)

Bad/WC

Küche neu

Böden neu

Im Jahr 2024 wurde der komplette Parkplatz neu Asphaltiert eine Fahrradhütte errichtet und der Kanal erneuert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap