

## **Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Parkmöglichkeiten in Graz-Jakomini!**



**Objektnummer: 8365/96**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	82,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	243,46 €
<b>Heizkosten:</b>	169,52 €
<b>USt.:</b>	51,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

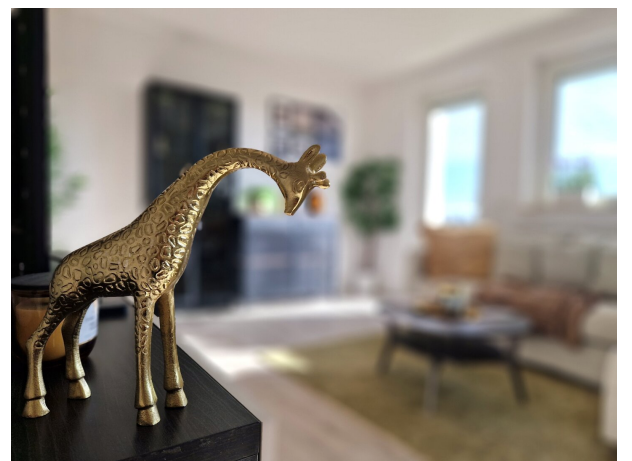
### Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969

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







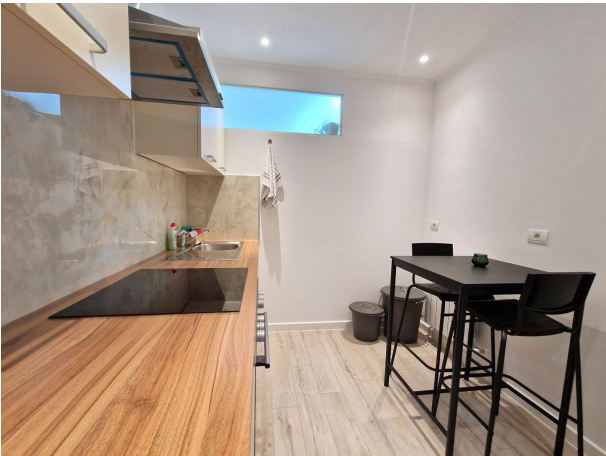










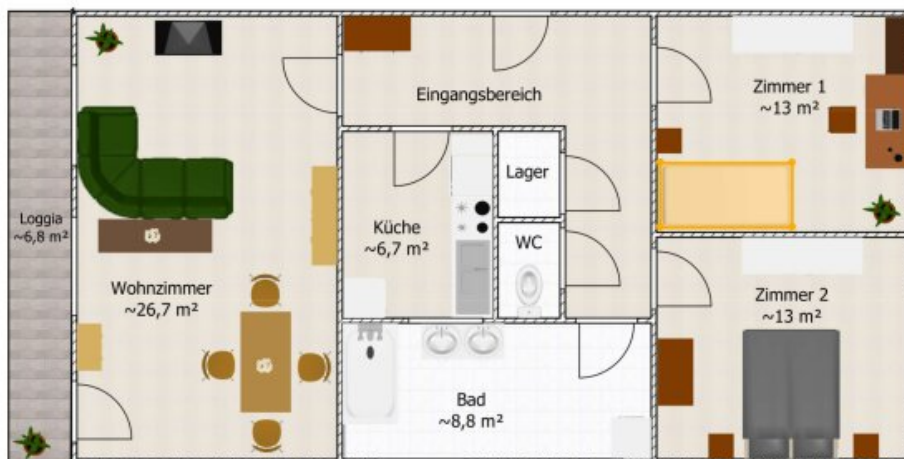








Top 25  
82,95 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Traumwohnung mit Loggia – Bezugfertig und sofort verfügbar!**

**Sofortiger Einzug möglich:** Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung steht ab sofort leer und kann nach Kaufabschluss sofort bezogen werden. Ob für Eigennutzer oder Investoren – diese Wohnung bietet Flexibilität und sofortige Verfügbarkeit.

### Raumaufteilung

- **Eingangsbereich**
- **Wohn-/Esszimmer** ca. 26,7 m<sup>2</sup>
- **Küche:** ca. 6,7 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 1:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2:** ca. 13 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 8,8 m<sup>2</sup>
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Loggia:** ca. 6,8 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche:** ca. 82,95 m<sup>2</sup>

**Möblierung optional erhältlich:** Die auf den Fotos dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten, können jedoch optional gegen Aufpreis erworben werden. Auf Wunsch wird die Wohnung auch komplett leer und geräumt

übergeben.

### **Ausstattung und Besonderheiten:**

- Umfassend renoviert, mit neuen Böden, modernem Badezimmer und erneuerten Leitungen, Lichtschaltern und Heizkörpern.
- Helle, lichtdurchflutete Räume und Rollläden an allen Fenstern.
- Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung.
- Im Keller stehen zusätzlich ein Wasch-/Trockenraum, Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und versperrbare Fahrradabstellräume zur Verfügung.
- Allgemeine Grünflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder im Außenbereich.

### **Parkmöglichkeiten:**

Im mit einem Schranken gesicherten Siedlungsbereich stehen ausreichend kostenlose Parkplätze zur Verfügung.

### **Perfekte Lage:**

- **Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:** Die Bushaltestelle "Flurgasse" der Linie 66 befindet sich nur ca. 200 Meter bzw. 2 Gehminuten von der Wohnanlage entfernt. Ebenfalls in Gehweite sind die Straßenbahnhaltestelle "Jauerburggasse" der Linie 4 sowie die Buslinien 74 & N4 (Nachtbus), die ca. 8 Gehminuten entfernt liegen.
- **Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A2:** Die Autobahn-Auffahrt "Graz Ost" ist nur etwa 500 Meter entfernt und mit dem PKW in nur 1 Minute erreichbar.
- **Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe:** Supermärkte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

- **Nähe zu Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten:** In der Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten.
- **Ruhige und dennoch zentrale Lage:** Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen Umgebung, die dennoch durch die ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt.

**Preis:** 299.000 € zzgl. 3% netto Maklerhonorar

**Adresse:** Evangelimanngasse 21, 8010 Graz

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Diese Wohnung wartet auf Sie!

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 <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap