

## Top Wohnung mit Tiefgarage und großem Balkon in Eggenberg



**Objektnummer: 961/35366**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	55,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,67
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,00 €
<b>Heizkosten:</b>	73,88 €
<b>USt.:</b>	32,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

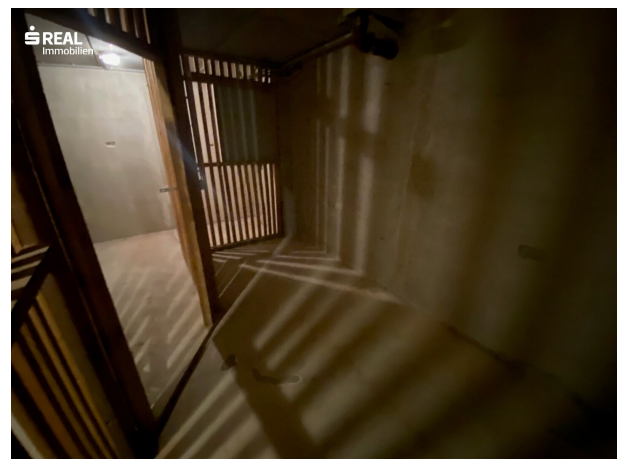
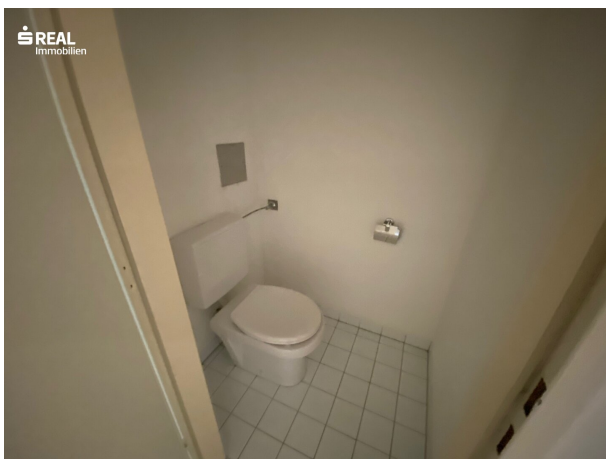


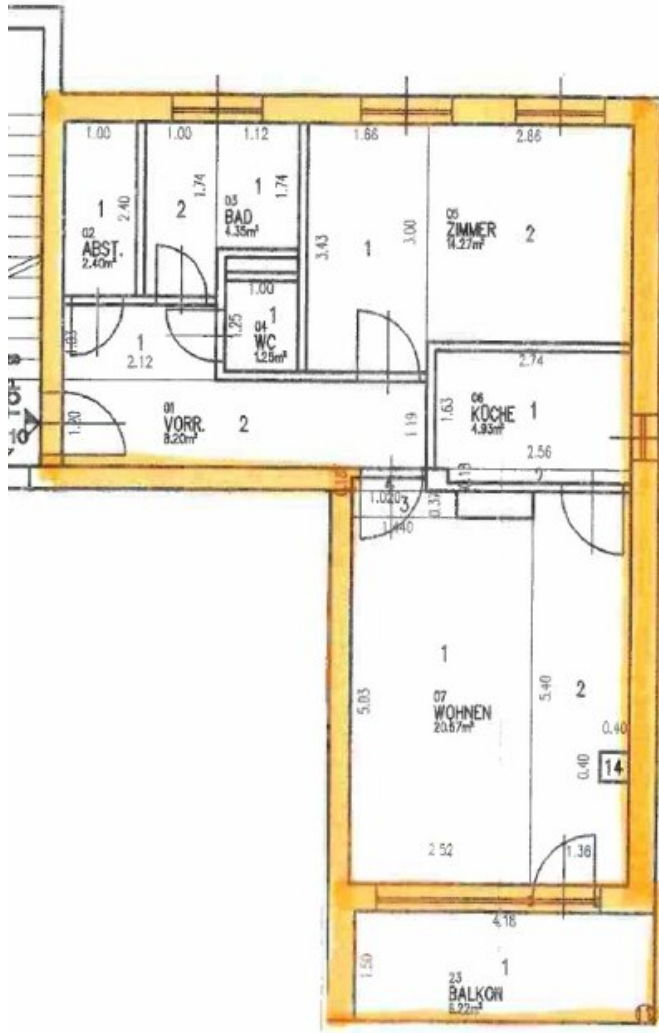
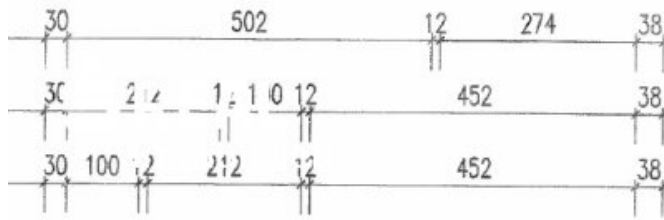
**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42

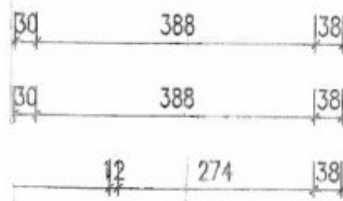
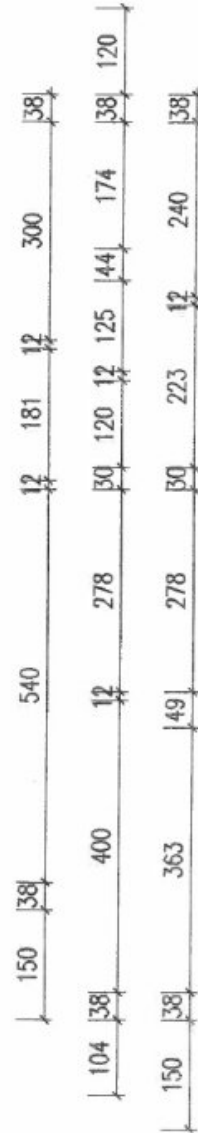








Planskizze



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz!

Diese charmante Wohnung in der 1. Etage bietet alles, was Sie sich für Ihr perfektes Zuhause wünschen können. Mit einer Gesamtfläche von 55,97 m<sup>2</sup> und 2 geräumigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über einen gemütlichen Balkon. Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist der Wohnung zugeordnet, sodass Sie sich keine Sorgen mehr um die Parkplatzsuche machen müssen.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach perfekt. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus- und Straßenbahnhaltstellen in unmittelbarer Nähe. Sie können also bequem in die Innenstadt oder andere Stadtteile gelangen. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist in kurzer Entfernung zu erreichen. Sie werden das Gefühl haben, dass alles, was Sie brauchen, direkt vor Ihrer Haustür liegt.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine ideale Lage und eine attraktive Ausstattung, sondern auch ein komfortables und gemütliches Zuhause.

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

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Graz. Die Burenstraße liegt in einem gepflegten Wohngebiet, das sowohl eine angenehme Nachbarschaft als auch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und kleinere Fachgeschäfte. Auch Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und andere Stadtteile von Graz. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Parks und Sporteinrichtungen, die zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung einladen.

**Rufen Sie Ihre Immobilienfachfrau Michaela Rettenbacher, MA MSc BA unter 0664 8184130 an!**

**Ich stehe für Fragen zur Verfügung und berate Sie gerne!**

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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.