

## Helle 83m<sup>2</sup> 3 Zimmer Wohnung in St. Peter mit Loggia und Parkplatz



**Objektnummer: 961/35369**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,87 €
<b>Heizkosten:</b>	305,96 €
<b>USt.:</b>	83,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



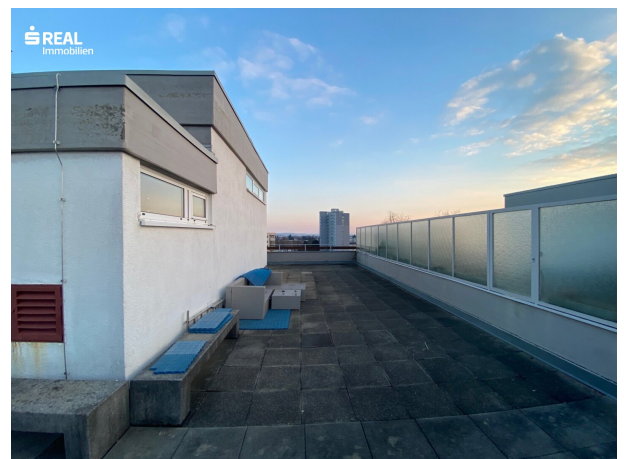
### Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405  
H +43 664 8184130





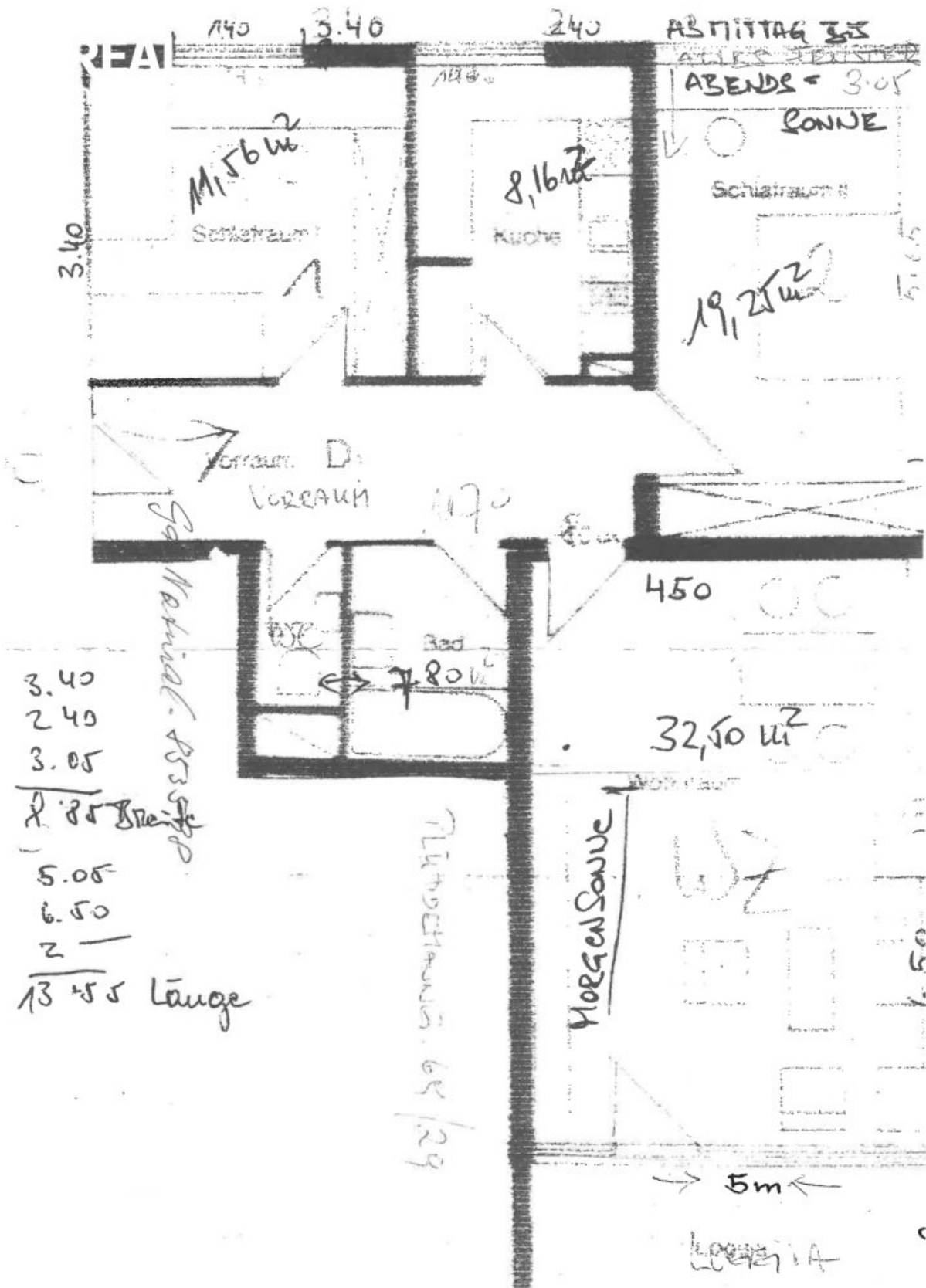












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz im Viertel St. Peter, wo urbaner Lebensstil auf gemütlichen Komfort trifft.

Diese gepflegte Wohnung im Herzen von 8042 Graz bietet Ihnen auf großzügigen 83 m<sup>2</sup> und 3 Zimmern plus Küche alles, was das Herz begehrt.

Ein Highlight ist sicher das gemeinschaftlich genutzte Schwimmbad mit Sauna im Nebenhaus, dass ihr Zu Hause in eine Wellness-Oase verwandelt.

Betreten Sie die lichtdurchfluteten Räume im 7. und letzten Liftstock und lassen Sie sich von der Wohnung begeistern. Die Kombination aus tollem Ausblick und warmem Parkett schafft eine harmonische Atmosphäre, die einlädt, sich sofort wohlfühlen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die sonnige Loggia, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Genießen Sie den Blick ins Grüne und die warmen Sonnenstrahlen!

Die praktische Raumaufteilung dieser Wohnung bietet Ihnen genügend Platz für individuelle Gestaltung. Ob als Familienwohnung oder als Rückzugsort für Paare – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihre Bedürfnisse. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

**Derzeit ist die Wohnung befristet vermietet.**

Die Lage könnte nicht besser sein: In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, ebenso wie die Universität, die für Studierende einen unschätzbaren Vorteil darstellt. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe, sodass Sie stets gut versorgt sind.

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn ermöglicht es Ihnen, die Stadt und ihre Umgebung mühelos zu erkunden. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder für spontane Ausflüge – Sie sind stets flexibel und mobil.

Zusätzlich sorgt die Fernwärme für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit, während die Kunststoffenster für eine optimale Isolierung und Lärmschutz garantieren.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft in Graz zu werden! Diese

Wohnung vereint alle Vorzüge eines modernen Lebensstils mit der Gemütlichkeit eines echten Zuhauses. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – Ihre Traumwohnung wartet auf Sie!

**BK 223,87 € netto**

HK Fernwärme je nach Verbrauch

**Reparaturfond 151,26 €**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m



Flughafen <9.000m

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.