

**Charmante Wohnung mit perfekter Aufteilung – Ruhig und doch zentral!**



**Objektnummer: 8257/182**

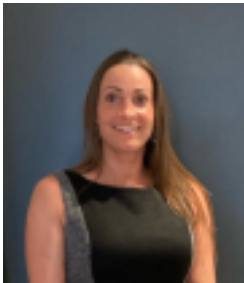
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,22
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	154,13 €
Sonstige Kosten:	37,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO









































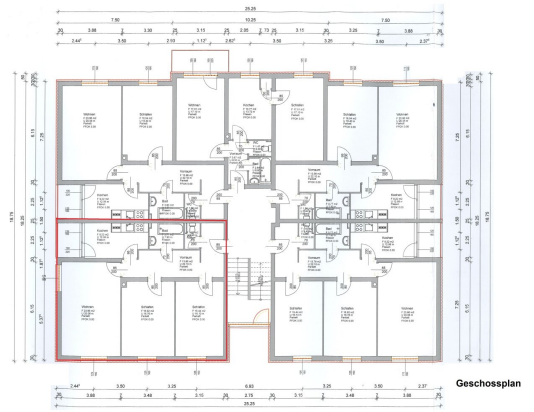
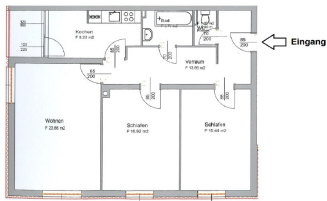












## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße, fast an der Grenze zwischen den beliebten Grazer Bezirken Eggenberg und Wetzelsdorf, liegt diese gepflegte und optimal aufgeteilte Eigentumswohnung, die Sie mit zahlreichen Vorteilen überzeugen wird.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gut instand gehaltenen Gebäudes und bietet eine ideale Kombination aus Komfort und Lagevorteilen. Die Nachbarschaft ist besonders angenehm, und die Wohnung selbst überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung.

Auf rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei separate, großzügig geschnittene Zimmer, eine Küche mit Essecke sowie eine angrenzende, verbaute Loggia mit Blick ins Grüne, ein Badezimmer, ein separates WC und ein geräumiger Vorraum. Besonders angenehm ist die Loggia, die zusätzlichen Stauraum, ein ruhiges Plätzchen und einen herrlichen Ausblick bietet.

Dank der hervorragenden Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für eine Studenten-WG.

Zusätzlichen Komfort bieten zahlreiche Annehmlichkeiten im Haus, die Ihnen als künftiger Eigentümer zur Verfügung stehen: ein gepflegter Allgemeingarten mit Sitzgelegenheit im Innenhof, ein gut ausgestatteter Fitnessraum im Untergeschoss, ein Waschraum mit Waschmaschine und Trockner sowie praktische Fahrradabstellmöglichkeiten.

Ein zugewiesener Parkplatz im Freien sowie ein geräumiges Kellerabteil (ca. 6 m<sup>2</sup>) runden dieses attraktive Wohnangebot ab.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie mich gleich, um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ich freue mich auf Sie!



**\*\*Die bisherigen Strom- und Heizkosten beliefen sich insgesamt auf rund € 100,- monatlich.\*\***

**\*\*Das laufende Sanierungsdarlehen in Höhe von ca. € 3.800,-, muss mitübernommen werden. Es kann vorzeitig komplett rückgezahlt werden, oder wie derzeit in monatlichen Raten bezahlt werden (ca. € 95,-).\*\***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap