

## Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Andritz



**Objektnummer: 7772/861**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,27 €
<b>Heizkosten:</b>	69,59 €
<b>USt.:</b>	28,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Payer**

Immventure Real Estate GmbH  
Wastiangasse

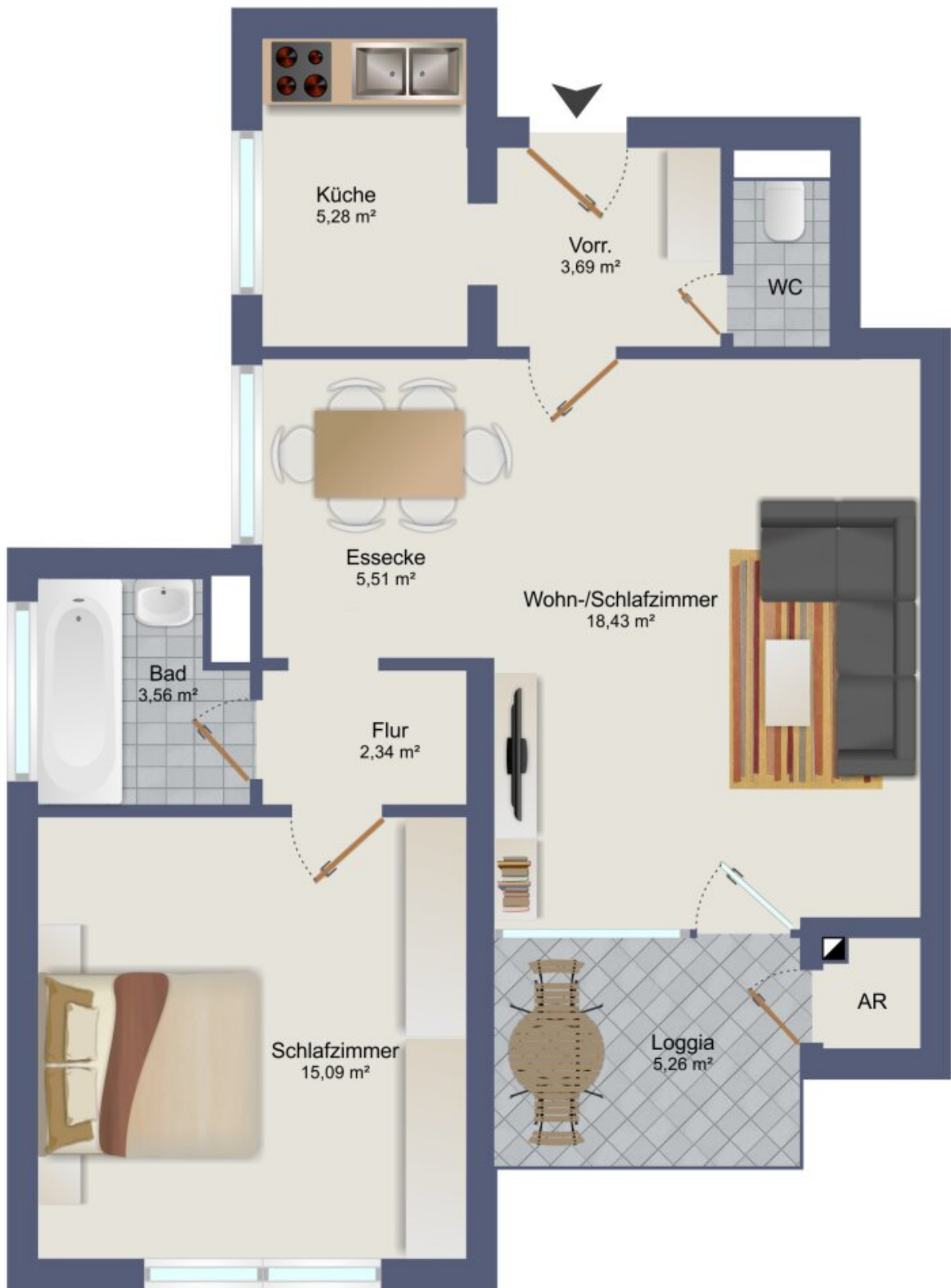














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese sanierte **2-Zimmer-Wohnung** mit **56,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **5,26 m<sup>2</sup> großen Loggia**. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Der einladende Vorraum verfügt über ein separates WC und führt in das großzügige Wohn-Esszimmer, das durch viel Tageslicht eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Küche ist mit neuen Geräten ausgestattet und bietet optimalen Komfort. Das geräumige Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte, während das Badezimmer eine Badewanne mit Dusche bereithält. Zusätzlicher Stauraum steht durch einen praktischen Einbaukasten und eine separate Abstellkammer zur Verfügung. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab. Die Wohnung besticht durch **hochwertigen Parkettboden**, der für eine warme Atmosphäre sorgt.

### Lage & Infrastruktur:

- **Allgemeine Stellplätze** direkt vor dem Haus – bequemes Parken ohne lange Suche
- **Straßenbahnhaltestelle direkt vor der Tür** für eine optimale Anbindung
- **Andritzer Hauptplatz in wenigen Gehminuten erreichbar** – Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine top-sanierte Immobilie in beehrter Lage suchen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap