

**Besichtigen Sie diese gepflegte, sonnige Wohnung - Nähe  
der Grazer Innenstadt!**



**Objektnummer: 5285/102161**

**Eine Immobilie von INFINREAL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 97,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,89
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,42 €
<b>Heizkosten:</b>	90,40 €
<b>USt.:</b>	34,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



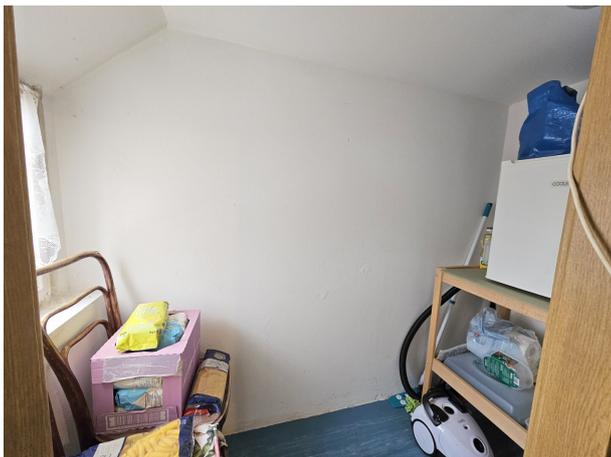
**Birgit Pojer**

GENUSSWOHNWELT Immobilien GmbH  
Moosbrunnweg 1/5.6,  
8042 Graz

H +43 664 4636384









**GenussWohnwelt**  
Internationale Immobilienvermarktung für Österreich

A collage of three images. The top image shows a landscape with green hills and a small house. The bottom left image shows a view of a mountain range from a balcony. The bottom right image shows a night view of a city with illuminated buildings.

## Objektbeschreibung

Diese sonnige im 4. Stock gelegene Wohnung (ohne Lift) mit Blick auf den Schloßberg hat eine tolle Raumaufteilung! Die ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnung besteht aus Vorraum, einem großen Küchen-Wohn-Essbereich, zwei Schlafzimmer, einem Bad mit Wanne, einem WC sowie 2 Abstellräumen. Der Balkon zum Innenhof lädt noch zusätzlich ein, einen anstrengenden Tag gemütlich ausklingen zu lassen. Auch ein Kellerabteil gehört noch zum Kaufgegenstand. Der Garten im Innenhof steht den Eigentümern zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Beheizt wird die Immobilie mit Fernwärme. Es lohnt sich diese Immobilie anzusehen, überzeugen Sie sich selbst!

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

*Sie möchten eine Immobilie veräußern? Wir helfen Ihnen über unsere europaweite Vermarktung sowohl online als auch über unsere interne internationale Interessenten-Datenbanken (mit Privatkunden, Bauträger und Investoren) gerne den bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen.*

*Oder Sie kennen jemanden, der von diesen Vorteilen profitieren möchten – geben Sie uns einen Tipp – wir bedanken uns mit großzügigen Tippgeber-Provisionen*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap