

## Schöne 2,5 Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Blick ins Grüne



Terrasse

**Objektnummer: 7314/265**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrgottwiesgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,66 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 150,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	149.900,00 €
Betriebskosten:	144,31 €
USt.:	14,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



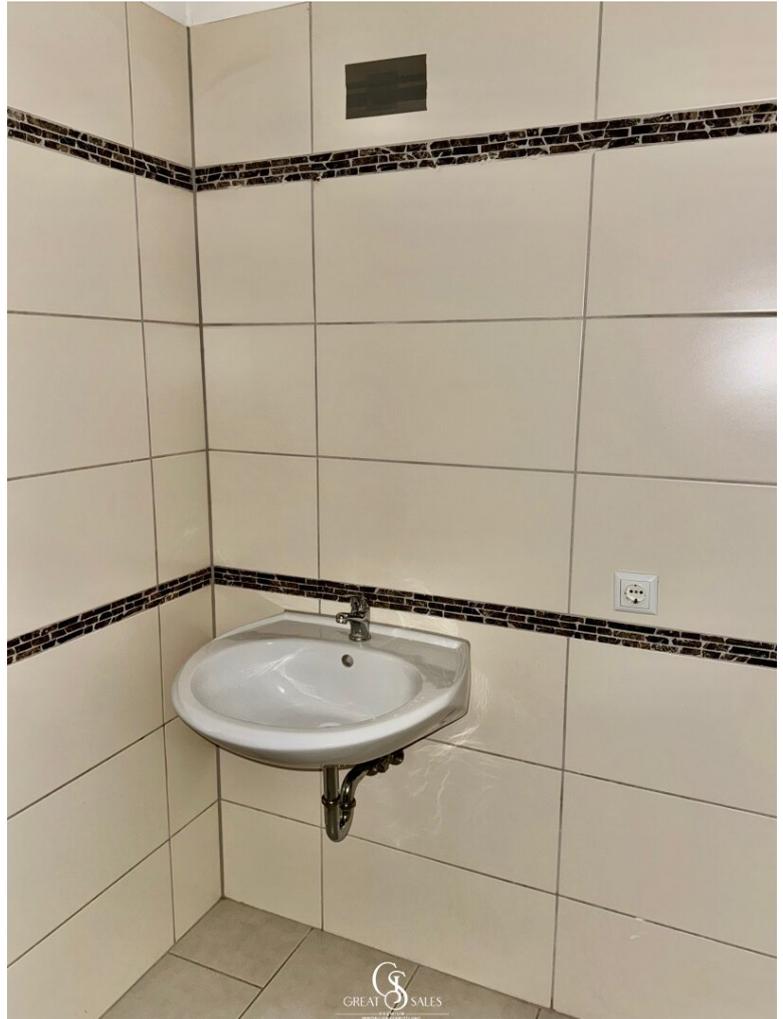
**Markus Kothmüller**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9

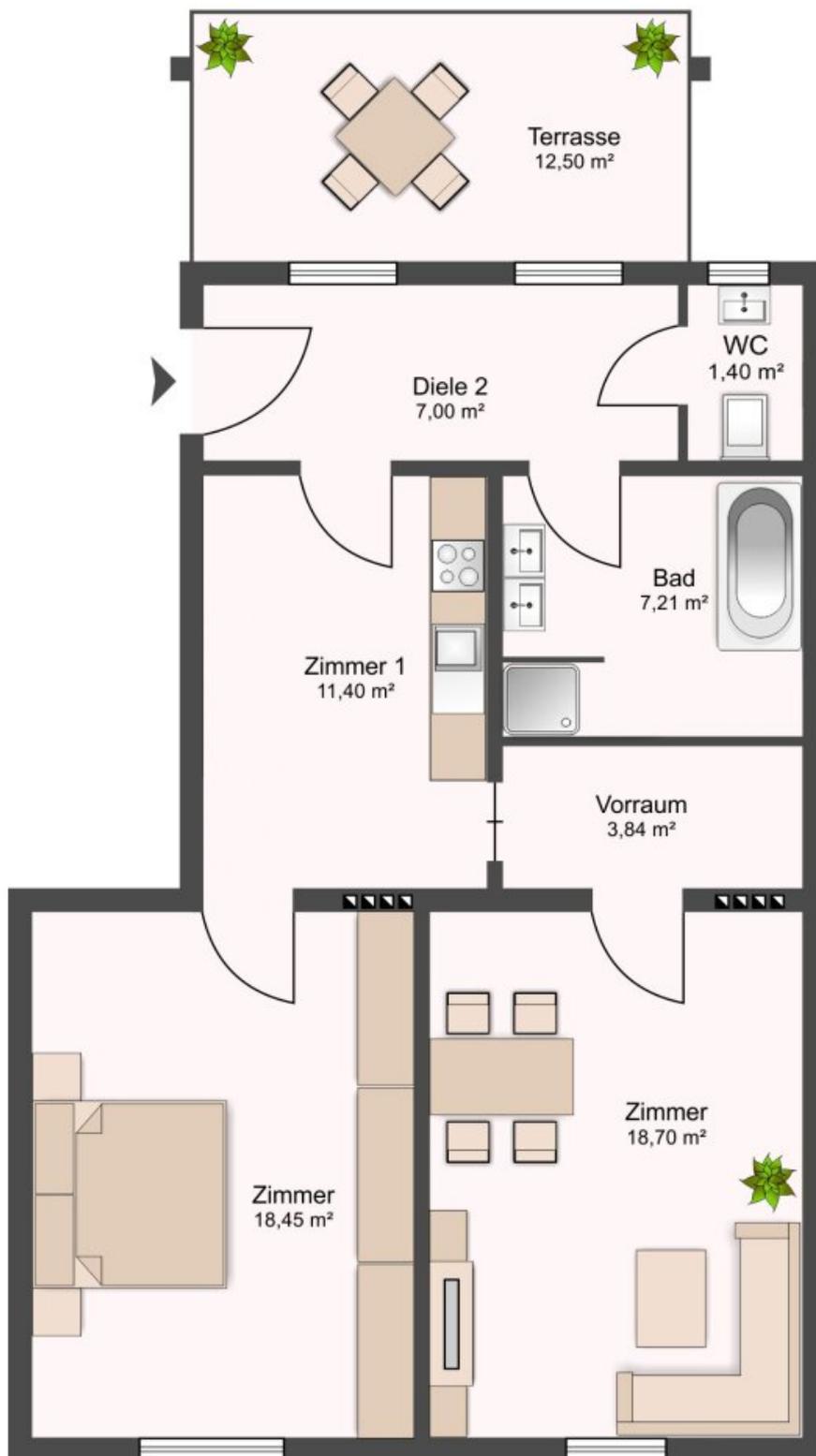












## Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5 Zimmer-Wohnung, mit einer Gesamtfläche von ca. 69,09 m<sup>2</sup> befindet sich im 2.OG eines kleinen Mehrparteienhauses. Sie zeichnet sich besonders durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den lichtdurchflutenden Zimmern aus. Besonderen Komfort bietet der ca. 12,50 m<sup>2</sup> große und nach Südwesten ausgerichtete Balkon mit Blick ins Grüne. Hier können Sie viele Sonnenstunden und viel Ruhe genießen.

### ***Die Wohnung besteht aus folgenden Räumen:***

- **Vorraum:** Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe und Schuhe und führt elegant in die anderen Bereiche der Wohnung.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche, was Komfort und Funktionalität kombiniert. Hochwertige Fliesen und moderne Armaturen sorgen für ein stilvolles Ambiente. Auch für ausreichend Platz für eine Waschmaschine ist gesorgt.
- **WC:** Ein zusätzliches WC mit Fenster sorgt für Komfort und Privatsphäre.
- **Balkon:** Der großzügige Balkon befindet sich im hinteren Teil des Hauses und lädt zum Entspannen im Freien ein bzw. bietet Platz für gemütliche Outdoor-Momente mit Ausblick auf die grüne Umgebung.
- **Zwei Zimmer:** Die Wohnung verfügt über zwei helle und freundliche Zimmer, die sich ideal als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignen. Die Böden sind mit Parkettdielen ausgestattet.
- **Küche:** Diese befindet sich in einem eigenen "Zimmer". Die Küchenzeile ist gut ausgestattet und bietet genügend Platz zum Kochen und Verweilen. Gegenüber der Küchenzeile bleibt ausreichend Platz für den Essbereich.
- **Abstellbereich:** dieser befindet sich zwischen Küche und Schlafzimmer.
- **Kellerabteil:** ein Kellerabteil ist im Angebot enthalten. **Es können auch bis zu zwei zusätzliche, sehr geräumige als Kellerabteil bzw. Lager erworben werden.**

Beheizt wird die Wohnung mit Energieeffizienten Infrarotpaneelen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung zu überzeugen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap