

**\*DESIGNWOHNUNG\* 64m<sup>2</sup> große lichtdurchflutete  
Eigentumswohnung Nähe Augarten**



**Objektnummer: 3995**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 129,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,16
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,42 €
<b>USt.:</b>	13,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kevin Zettelbauer**

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH  
Bahnhofstraße 1  
9710 Feistritz an der Drau

T +43 660 9345147

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

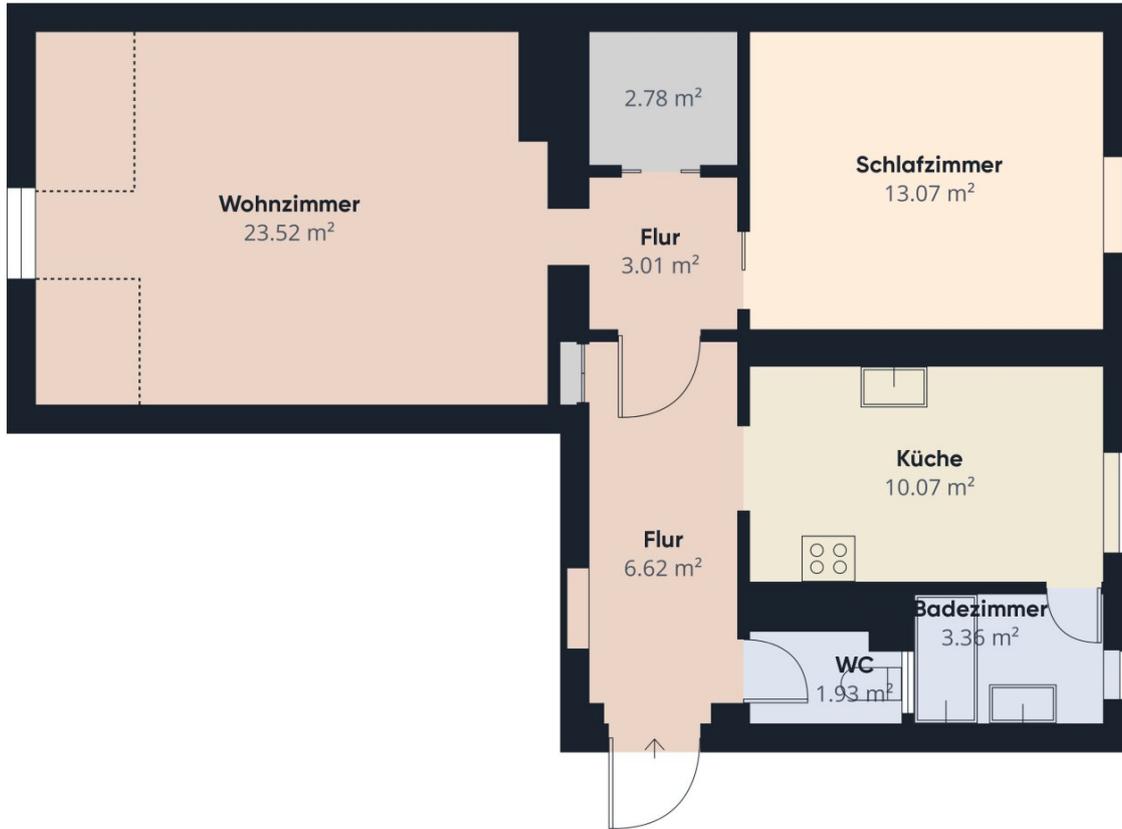












Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
64,54 m<sup>2</sup>  
Reduzierte Kopffreiheit  
3,54 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1,5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungenau und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 161

## Objektbeschreibung

Diese helle **64m<sup>2</sup>** große **2-Zimmer Wohnung** befindet sich im 3. Obergeschoss im **Trend-Viertel rund um den Augarten**.

Die Wohnung teilt sich dabei wie folgt auf:

- großer Vorraum
- moderne und sehr helle Küche mit Essbereich und Waschmaschine
- großer Wohnraum
- ein weiteres Zimmer
- stilvolles Badezimmer mit Badewanne und dimmbarem Licht
- separates WC
- geräumiger begehbaren Kleiderschrank
- Augarten gegenüber
- ruhige Straße und Nachbarschaft

**Alle Räume** sind dabei **getrennt** voneinander **begehrbar**. Beheizt wird die Wohnung mit Nachtspeicheröfen.

Bei der Renovierung der Wohnung wurde besonders auf **hochwertige Naturmaterialien wie Natursteinböden und Parkett** geachtet.

Dank der **perfekten Raumaufteilung** und der **sehr guten Lage** ist die Wohnung vielseitig nutzbar. Sie kann sowohl für **Pärchen, Singles,**

**Jungfamilien** oder **Wohngemeinschaften** genutzt werden.

Nutzen Sie diese Chance! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap