

**\*\*\* KAUFANBOT LIEGT VOR \*\*\* Helle 2-Zimmer-Wohnung  
mit 2 Balkonen in Graz – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 6409/489**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

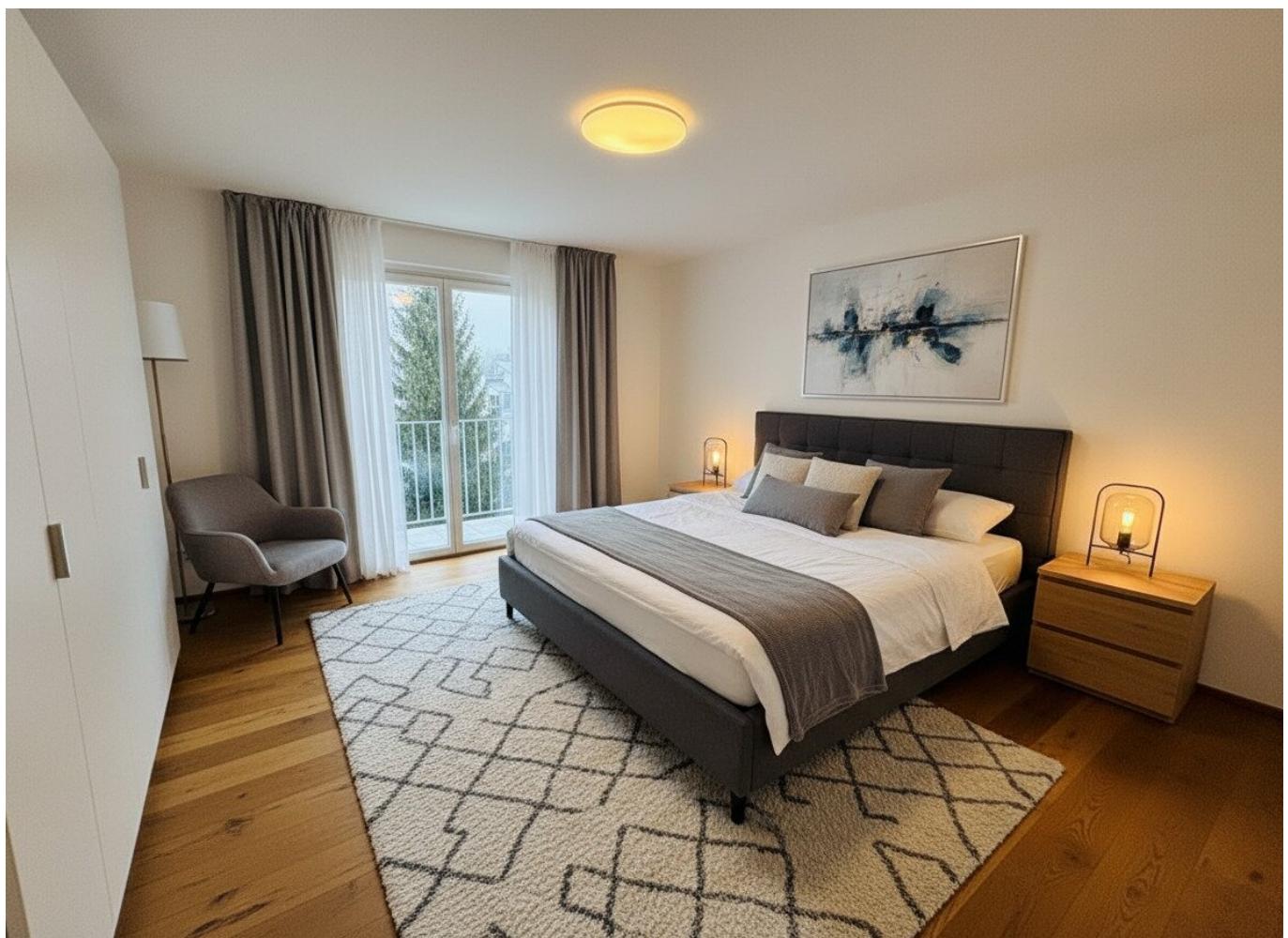
Adresse:	Kalvarienbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	63,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	92,71 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	22,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

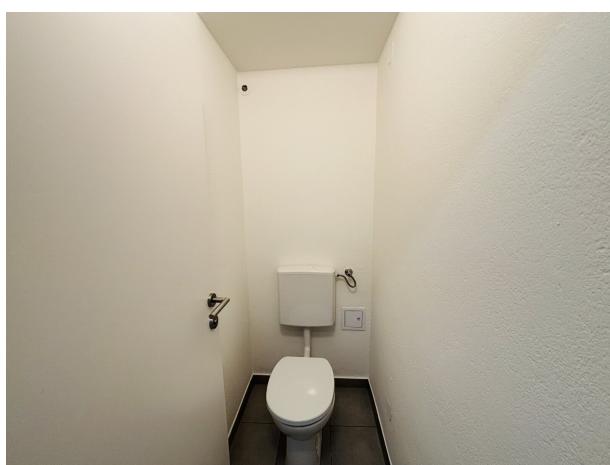


**Bernd Swoboda**



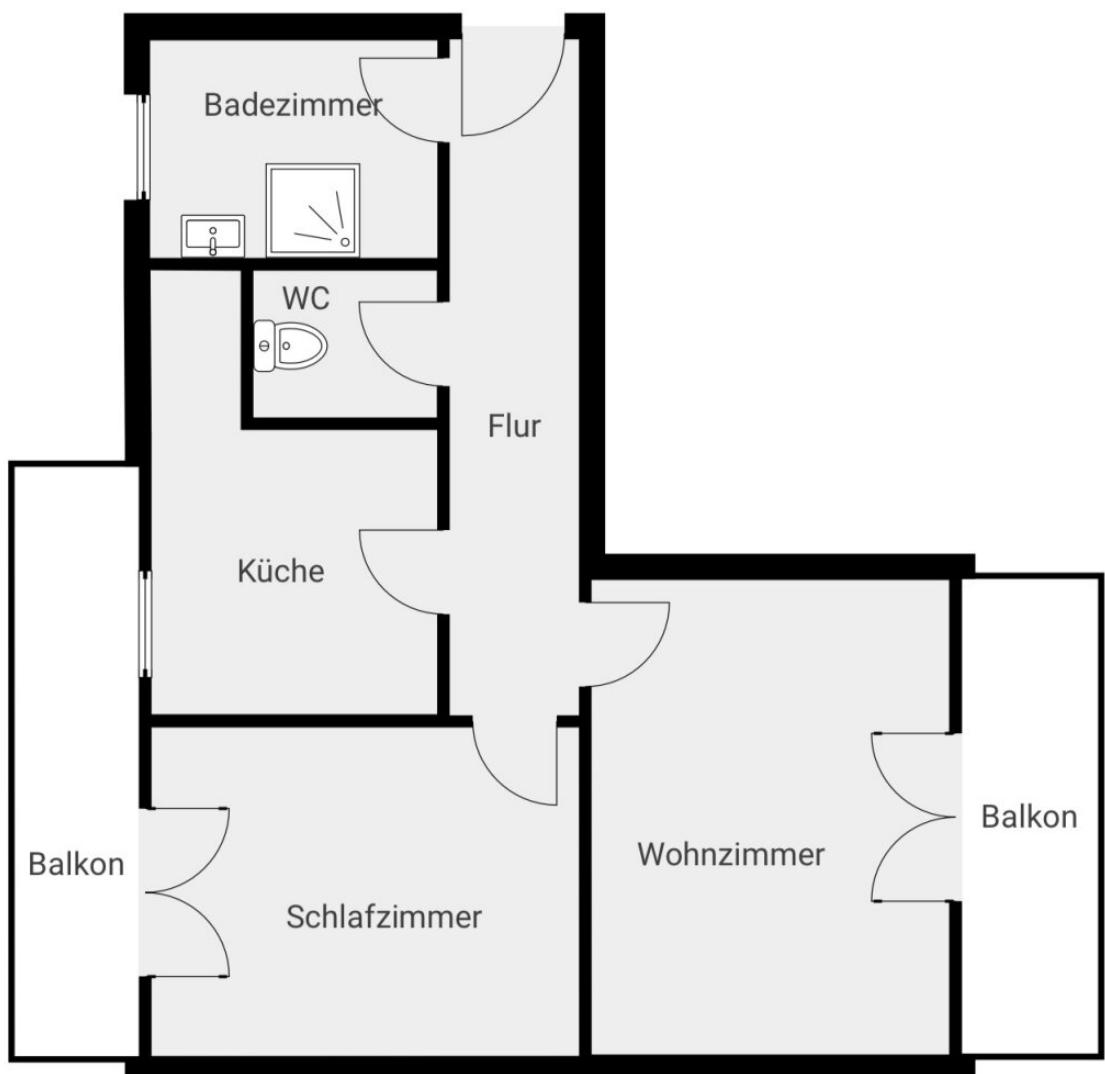












# Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Graz! Diese moderne Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Steiermark, in der 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses. Mit einem Kaufpreis von nur 185.000,00 € bietet diese 63,58 m<sup>2</sup> große Immobilie nicht nur ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis, sondern auch ein Leben voller Komfort und Annehmlichkeiten.

Die Wohnung beeindruckt durch zwei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen ausreichend Raum für individuelle Gestaltung und Entfaltung bieten. Die großzügigen Fenster ermöglichen einen atemberaubenden Fernblick, der jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht. Die modernen Fliesen und der stilvolle Parkettboden verleihen den Räumen eine elegante Note und sorgen für eine behagliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die zwei Balkone, die ideale Rückzugsorte darstellen. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, sei es bei einem Frühstück in der Morgensonnen oder einem Glas Wein bei Sonnenuntergang.

Die moderne Einbauküche ist ein Traum für jeden Hobbykoch und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Das Badezimmer, ausgestattet mit einem Fenster und einer Dusche, bietet nicht nur Funktionalität, sondern sorgt auch für eine angenehme Belüftung und ein angenehmes Ambiente.

Die zentrale Heizungsanlage garantiert Ihnen auch in den kälteren Monaten eine wohlige Wärme. Zudem sind Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse vorhanden, sodass Sie auch in puncto Unterhaltung bestens versorgt sind. Ein Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt dafür, dass Sie immer einen Parkplatz in der Nähe haben.

Die exzellente Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und aller wichtigen Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – hier ist alles fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung ist nicht nur eine Investition in Ihre Lebensqualität, sondern auch in Ihre Zukunft. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap