

## **Frühlingserwachen in der neuen Wohnung | Ideal für Singles und Pärchen**



Wohnbereich

**Objektnummer: 141/82150**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Graz
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Wohnfläche:</b>	45,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Margit Pürer**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908900 763

H +43 676 834 34 763

F +43 316 9089009 - 763

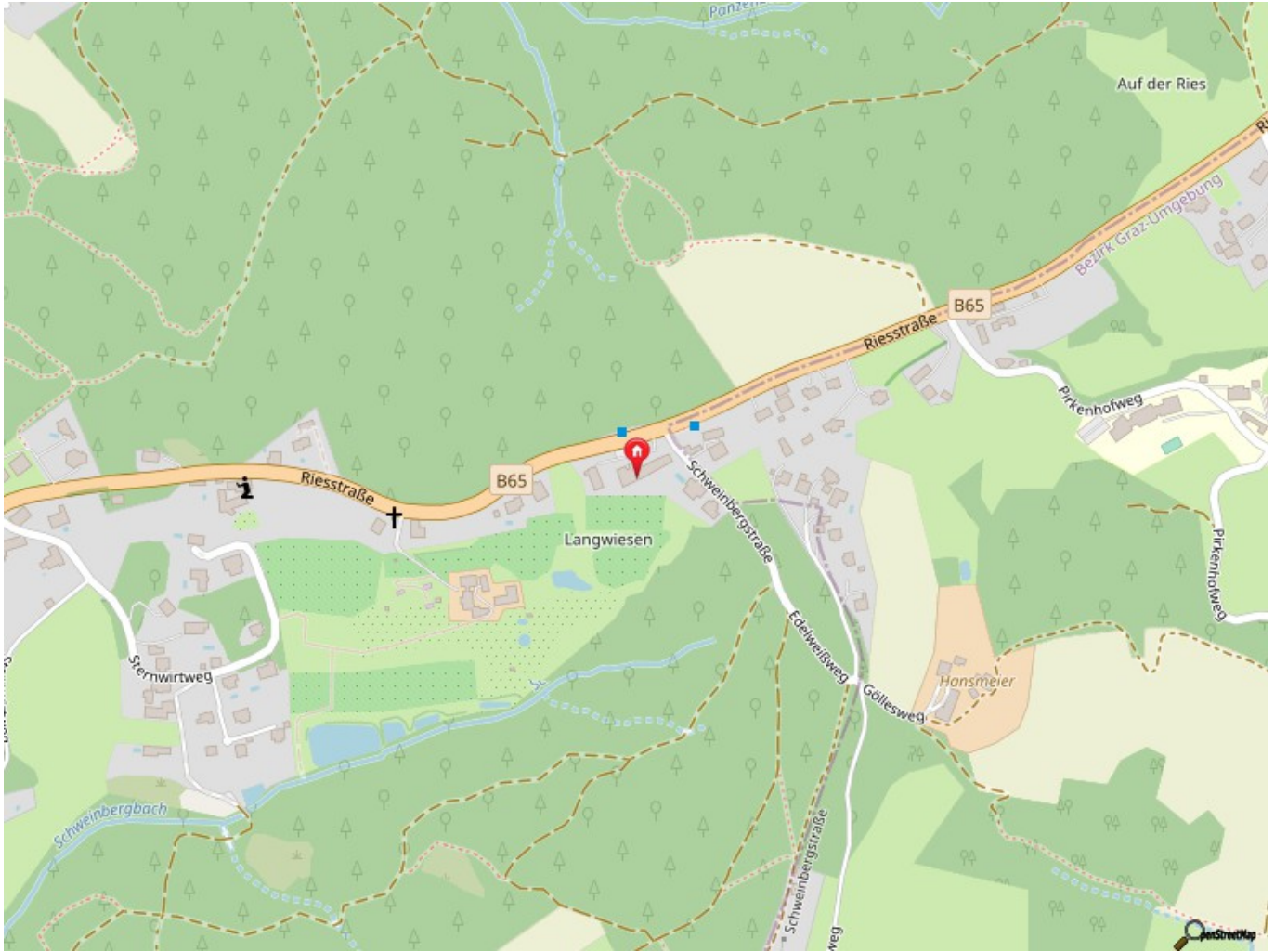
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Frühlingserwachen in der neuen Wohnung – hochwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung im begehrten Grazer Ries, lichtdurchflutet, großzügiger Balkon, hochwertige Materialien, moderner Lift, effiziente Heizung. Ideal für langfristige Eigentümergebenissen oder erstklassige Kapitalanlage.

Auf rund 45,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet die Wohnung kompakte Größe mit hoher Wohnqualität. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für entspannte Stunden nach einem langen Tag.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung gliedert sich funktional und alltagstauglich:

- Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum
- Heller Wohn-Essbereich mit integrierter Küche als zentraler Wohnraum
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Platz für Doppelbett und Kleiderschrank
- Modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Balkon mit angenehmem Außenbereich in absoluter Ruhelage

Zusätzliche Highlights der Wohnung:

- Lift im Gebäude
- Inklusive KFZ-Abstellplatz
- Große Fensterflächen mit Isolierverglasung
- energieeffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe, wodurch niedrige Betriebskosten und eine nachhaltige Wärmeversorgung unterstützt werden

### Lage & Infrastruktur – Wohnen im beliebten Bezirk Ries

Die Riesstraße zählt zu den gefragten Wohnlagen im Grazer Osten. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit guter städtischer Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und bieten eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Innenstadt sowie zu Universitäten und wichtigen Arbeitsstandorten.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Gastronomie befinden sich im näheren Umfeld und decken den täglichen Bedarf bequem ab.

Zudem sorgen nahegelegene Grünflächen und Naherholungsräume für einen hohen Freizeitwert. Durch die Nähe zu LKH, Med Uni, Karl-Franzens-Universität und TU Graz ist die Lage auch für Studierende, medizinisches Personal oder Pendler besonders attraktiv.

Kaufpreis: € 215.000,00

Verfügbar: ab sofort

Weitere Informationen gerne auf Anfrage - einfach telefonisch oder online Kontakt aufnehmen, wir melden uns zeitnah mit Terminvorschlägen für eine Besichtigung.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.