

## **Geräumige Wohnung mit idealer Infrastruktur in Graz-Gösting!**



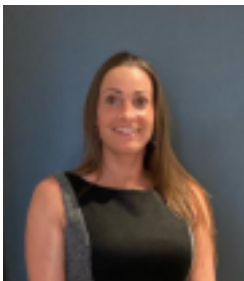
**Objektnummer: 8257/205**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Adresse                       | Wiener Straße            |
| Art:                          | Wohnung                  |
| Land:                         | Österreich               |
| PLZ/Ort:                      | 8051 Graz                |
| Baujahr:                      | 1966                     |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter:                        | Neubau                   |
| Wohnfläche:                   | 158,00 m²                |
| Zimmer:                       | 8                        |
| Bäder:                        | 1                        |
| WC:                           | 2                        |
| Heizwärmebedarf:              | D 109,80 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,36                   |
| Kaufpreis:                    | 250.000,00 €             |
| Betriebskosten:               | 292,64 €                 |
| USt.:                         | 29,26 €                  |

## Ihr Ansprechpartner



### Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8041 Graz

T +43 664 452 07 22

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



# WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO









**Grundriss-Skizze  
Top 1 + Top 2**



## Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 158 m<sup>2</sup> war ursprünglich in zwei Einheiten unterteilt. Der vorherige Eigentümer, ein Allgemeinmediziner, hat sie zu einer Einheit zusammengelegt, was nun viel Platz bietet. Bei Bedarf könnte sie jedoch wieder in zwei Einheiten aufgeteilt werden, da der zweite Eingang noch vorhanden ist.

Aktuell ist die Wohnung noch bis 01.04.2028 vermietet, darum werden Innenraumfotos nur auf Anfrage übermittelt.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre des im Jahr 1966 erbauten Hauses und ist über wenige Stufen erreichbar. Sie liegt direkt an der Wiener Straße 201, gegenüber dem Lebensmittelgeschäft "Lidl".

Durch eine kleine Renovierung könnte sie schnell wieder in einen guten Zustand versetzt werden.

Die Lage der Liegenschaft bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Buslinien Nr. 40 und 52.

Zusätzlich befinden sich Kinderkrippe, Kindergarten, Volks- und Mittelschule in bequemer Nähe.

Kontaktieren Sie mich gerne, für weitere Infos!

Ich freu mich auf Ihre Anfrage!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap