

## **Top Lage nahe LKH! 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Renovierungsobjekt mit vielen Möglichkeiten**



**Objektnummer: 3154**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,17 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,02
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,54 €
<b>USt.:</b>	15,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

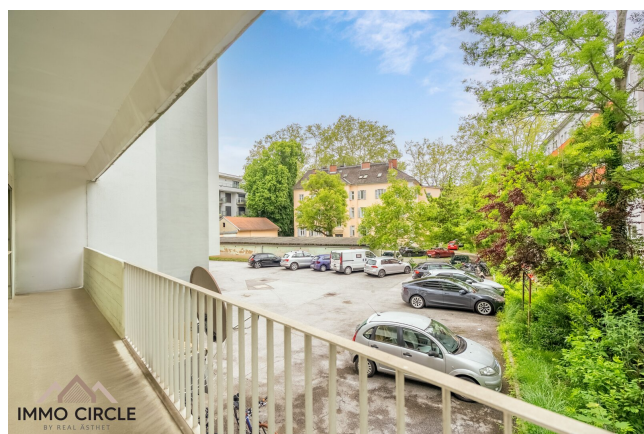
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz





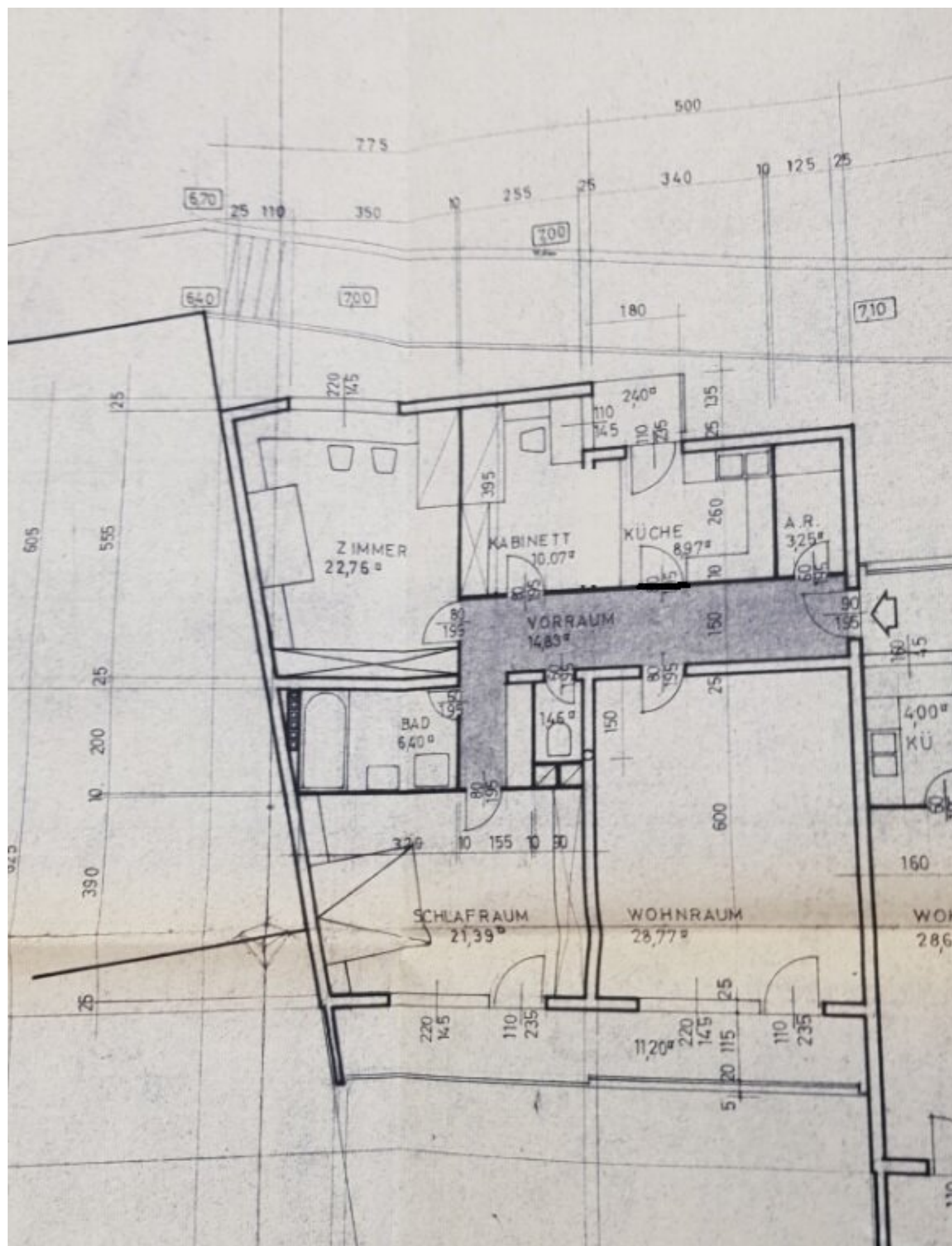














## Objektbeschreibung

### **Gut aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Hoflage – ca. 111 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Diese großzügige **4-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Lage im Innenhof. Auf rund **111 m<sup>2</sup> Nutzfläche** verteilen sich ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche mit Essbereich, ein Abstellraum, ein Vorraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Ein besonderes Highlight ist die **rund 11,20 m<sup>2</sup> große Loggia** mit Blick in den grünen Innenhof – ideal zum Entspannen.

Zur Wohnung gehört ein **eigenes Kellerabteil**. Zusätzlich steht **ein allgemeiner Parkplatz** im Hof zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Anleger, die Wert auf eine zentrale Lage und eine funktionale Raumaufteilung legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Ich freue mich darauf Ihnen nähere Details zu erzählen.

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap