# Perfekte Starterwohnung in Graz-Eggenberg – 1,5 Zimmer mit optimaler Aufteilung

**Objektnummer: 3180**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Baujahr:** | 1973 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 25,82 m² |
| **Zimmer:** | 1,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 45,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,91 |
| **Kaufpreis:** | 95.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 97,05 € |
| **Heizkosten:** | 45,56 € |
| **USt.:** | 18,82 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

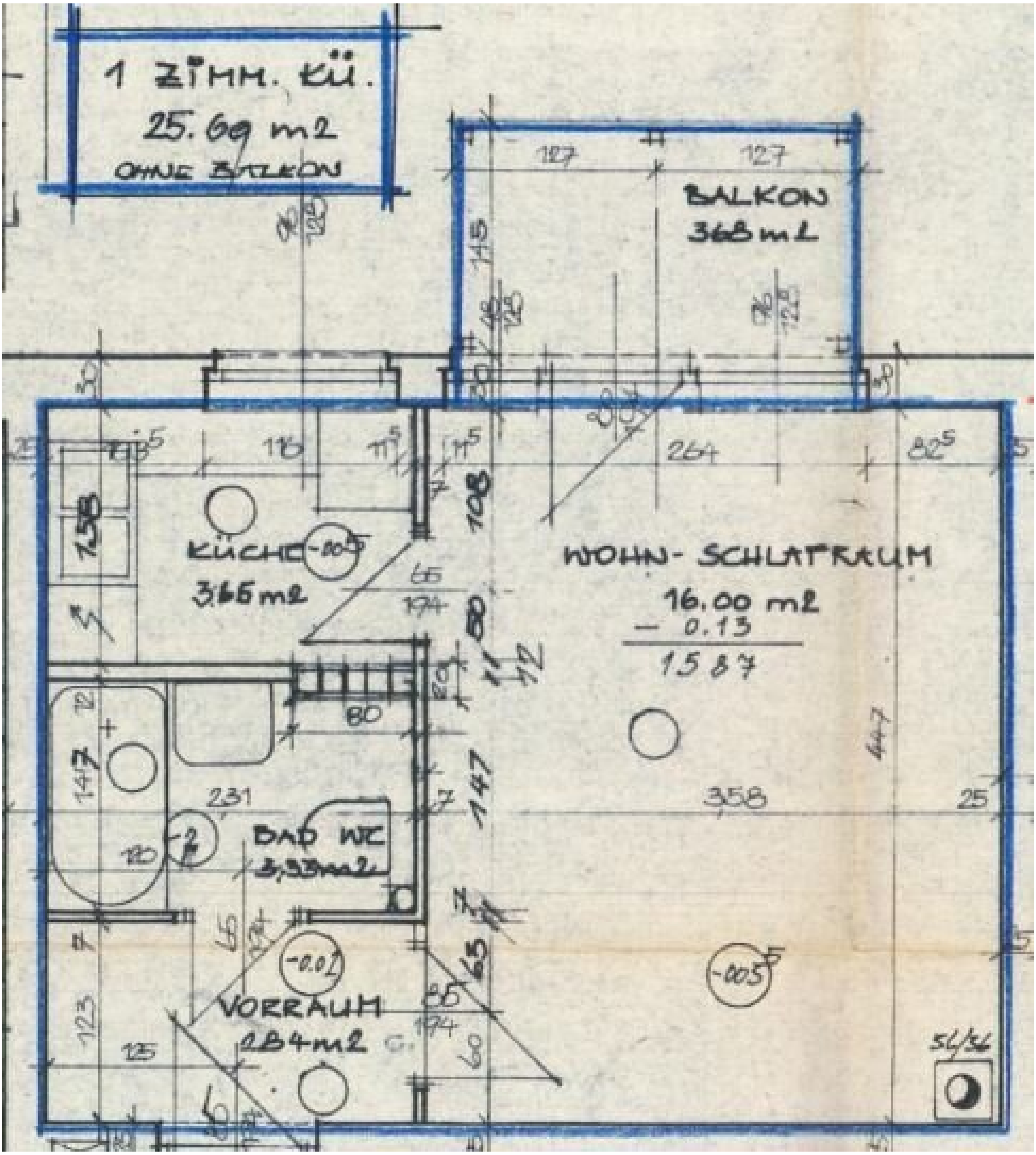
**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107

IMMO CIRCLE
BY REAL ÄSTHET

IMMO CIRCLE

IMMO CIRCLE


1 ZIMM. KÜ.
25.69 m2
OHNE BALKON
BALKON
368 m2
KÜCHE
3.65 m2
WOHN- SCHLAFRAUM
16.00 m2
– 0.13
15.87
BAD WC
3,33 m2
VORRAUM
2.84 m2

# Objektbeschreibung

**Möblierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideal für Singles oder Studierende**

Diese charmante und kompakte Wohnung **mit ca. 26 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre clevere Raumaufteilung und gemütliche Atmosphäre. Sie verfügt über einen kleinen **Vorraum**, ein **Badezimmer mit WC,** eine **separate Küche** sowie einen **Wohn- und Schlafbereich in einem Raum.**

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 4 m² große Balkon** mit Blick in den ruhigen Innenhof – ideal zum Entspannen. **Die Wohnung ist komplett möbliert.** Sämtliche Einbauten wie Schränke und Kästen wurden maßgefertigt und vom Tischler hochwertig ausgeführt – dadurch wird der vorhandene Raum optimal genutzt.

Ein **allgemeiner Freiparkplatz** steht den Bewohner:innen ebenfalls zur Verfügung.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Starterwohnung, für Pendler:innen oder Studierende – besonders durch die Nähe zur FH Joanneum und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

**Nutzen Sie jetzt die Chance, lassen Sie sich von der Wohnung begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*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.*

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap