Perfekt für Singles, Paare oder Anleger – 2-Zimmer-Wohnung mit Loggien & TG in Graz

Demnächst verfügbar

Objektnummer: 6409/577

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,43 m²
Nutzfläche:	57,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a

Ihr Ansprechpartner

Bernd Swoboda

ITL | Immo Treuhand Liebminger
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436647639156

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

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von Graz!

Diese gepflegte Wohnung eines charmanten Mehrparteienhauses bietet Ihnen auf rund **50,43 m²** alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Sie ist der ideale Rückzugsort für alle, die urbanes Flair mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Highlights der Wohnung:

- **Zwei großzügige Loggien** mit traumhaftem Ausblick auf die Stadt, umliegende Grünflächen – perfekt für entspannte Morgenstunden oder gemütliche Abende.
- **Zentrale Heizungsanlage**, die auch in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme sorgt.
- **Barrierearmer Zugang** dank Personenaufzug.
- **Anschluss für Kabel- und Satelliten-TV** bereits vorhanden.

Das Wohnhaus:

Das Gebäude wurde laufend gepflegt – **Fenster und Fassade wurden "kürzlich" erneuert**, was nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch die Energiebilanz verbessert.

Bitte beachten Sie: **Das Badezimmer benötigt etwas liebevolle Modernisierung**, bietet jedoch bereits jetzt eine solide Basis und großes Gestaltungspotenzial nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Top-Lage in 8010 Graz:

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gefragten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn, Bahnhof) sind **fußläufig erreichbar**.
- TU-Nähe
- Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe: **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte, Bäckereien** und ein großes **Einkaufszentrum**.

- **Grünflächen und Naherholungsgebiete** in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Fazit:

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit Ruhe, Aussicht und hohem Wohnkomfort. Ein perfektes Zuhause für Singles, Paare oder als Anlageobjekt. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von dieser charmanten Immobilie überzeugen – **Ihr neues Zuhause in Graz erwartet Sie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap