

**\*\*\* KAUFANBOT LIEGT VOR \*\*\* Perfekt für Singles, Paare  
oder Anleger – 2-Zimmer-Wohnung mit Loggien & TG in  
Graz**



**Objektnummer: 6409/577**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,43 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,03
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	122,22 €
Heizkosten:	51,53 €
USt.:	22,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernd Swoboda**

Immo Treuhand Liebming GmbH  
Hauptplatz 14















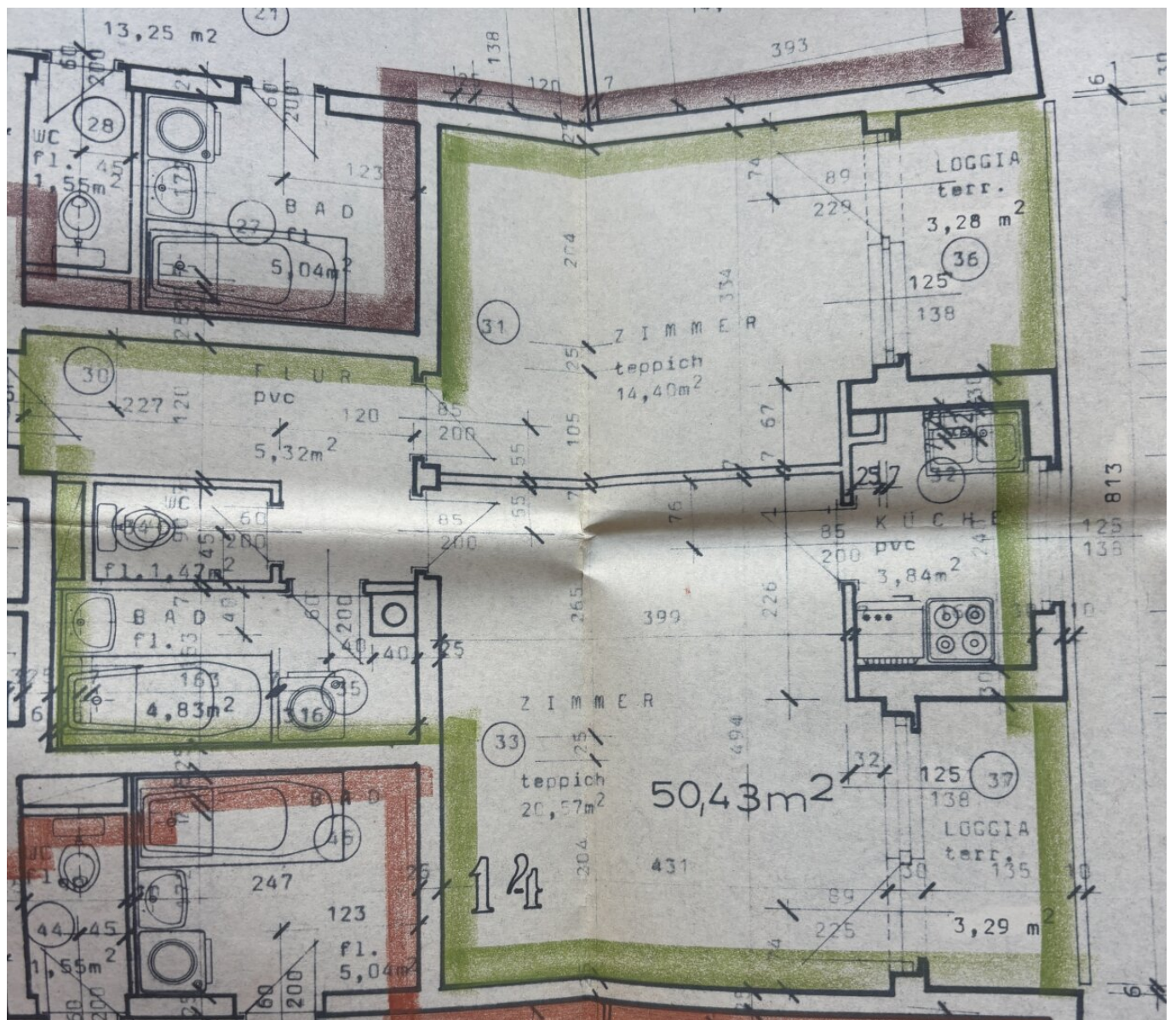












## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrer neuen Wohnung 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 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.
- **Allgemeine Dachterrasse**, mit Blick auf den Schlossberg.
- **Kinderspielplatz** direkt bei der Anlage.
- **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 liebe**,, 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