

## **Graz - Jakomini - TU Nähe - 2 Zimmerwohnung - Terrasse - Top Lage**



**GRAZ - JAKOMINI-2 ZIMMER ANLEGERHIT**



**TERRASSE**

**TU NÄHE**

**KELLERABTEIL**

**WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163**

**Objektnummer: 5195/422986322**

**Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steyrergasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1930
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	65,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	131,60 €
Sonstige Kosten:	75,20 €
Infos zu Preis:	

Rücklage aktuell € 42.000,--.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gudrun Kahler**

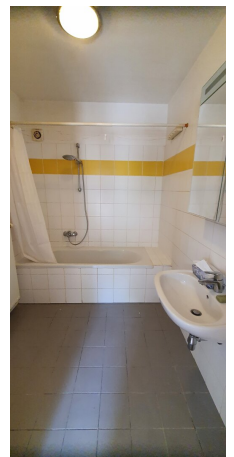
Kahler Immobilien O  
Lange Gasse, 40/56  
8010 Graz

T +43 650 82 07 163  
H +43 650 82 07 163

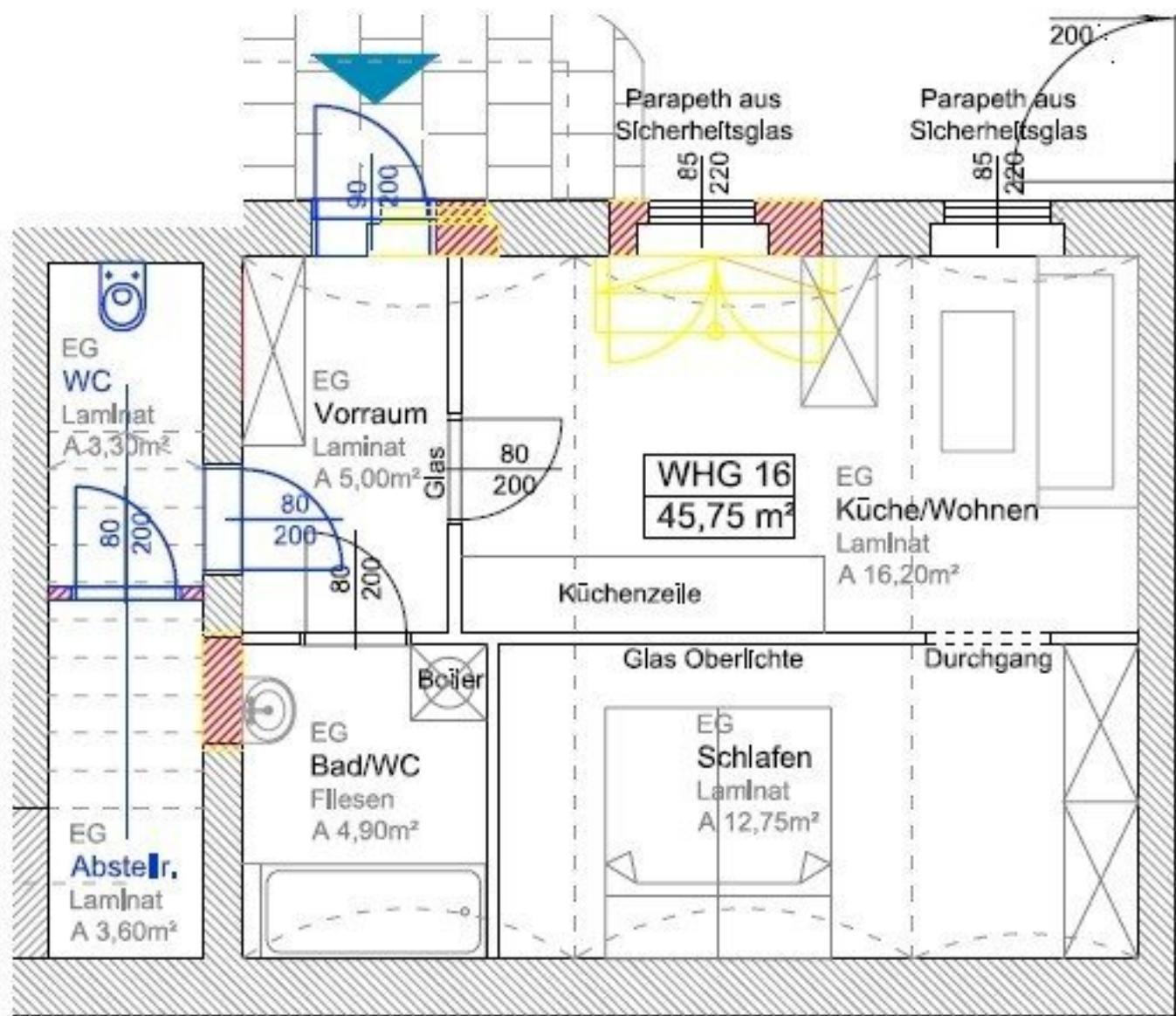
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung liegt in absolut zentraler Lage (Steyrergasse, TU Nähe) im Innenhof und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohn-Ess-Kochbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Terrasse ca 6 m<sup>2</sup>

Ausstattung:

- Einbauküche
- Laminatboden
- Fernwärme

- Thermofenster
- zugeordnetes Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

Provision 3% vom Kaufpreis zzgl 20% Ust.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz, der charmanten Landeshauptstadt der Steiermark! Diese Erdgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur einen komfortablen Lebensraum, sondern auch eine hervorragende Lage, die sowohl urbanes Flair als auch eine ruhige Wohnatmosphäre vereint.

Mit einer großzügigen Fläche von 46 m<sup>2</sup> und zwei Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles oder Paare. Die offene Wohnküche lädt zum geselligen Kochen und Verweilen ein, während die hochwertige Einbauküche all Ihre kulinarischen Wünsche erfüllt. Der angrenzende Südbalkon oder die Terrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, die Sonne zu genießen und den Blick über die Stadt zu schweifen, während Sie entspannen oder Ihre Gäste empfangen.

Fliesen und Laminat sorgen für ein zeitgemäßes Ambiente, während die komfortable Badewanne im Badezimmer für Wohlfühlmomente nach einem langen Tag sorgt. Dank der Fernwärme bleibt es in den kühleren Monaten stets angenehm warm. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse garantieren Ihnen zudem besten Unterhaltungskomfort.

Die Lage dieser Immobilie ist ebenso bemerkenswert. Sie finden sich in unmittelbarer Nähe zur technischen Universität sowie zu einer Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten oder sogar eine Universität – alles ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe, sodass Sie jederzeit bestens versorgt sind.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof macht diese Wohnung besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber. Sie erreichen alle Ecken von Graz schnell und unkompliziert.

Für den Kaufpreis von nur 145.000,00 € erhalten Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Lebensgefühl in einer der lebenswertesten Städte Österreichs. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese einmalige Gelegenheit könnte

bereits morgen Ihr neues Zuhause sein!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap