

**Viel Raum zum Leben – großzügige Wohnung in  
Graz-Gösting mit ausgezeichneter Infrastruktur!**



**Objektnummer: 8257/318**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 201
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 109,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	292,64 €
USt.:	29,26 €

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8041 Graz

T +43 664 452 07 22

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



# WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO







Grundriss-Skizze  
Top 1 + Top 2



# **Objektbeschreibung**

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 158 m<sup>2</sup> war ursprünglich in zwei Einheiten unterteilt. Der vorherige Eigentümer, ein Allgemeinmediziner, hat sie zu einer Einheit zusammengelegt, was nun viel Platz bietet. Bei Bedarf könnte sie jedoch wieder in zwei Einheiten aufgeteilt werden, da der zweite Eingang noch vorhanden ist.

Aktuell ist die Wohnung noch bis 01.04.2028 vermietet, darum werden Innenraumfotos nur auf Anfrage übermittelt.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1966 erbauten Hauses und ist über wenige Stufen erreichbar. Sie liegt direkt an der Wiener Straße 201, gegenüber dem Lebensmittelgeschäft "Lidl".

Durch eine kleine Renovierung könnte sie schnell wieder in einen guten Zustand versetzt werden.

Die Lage der Liegenschaft bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Buslinien Nr. 40 und 52.

Zusätzlich befinden sich Kinderkrippe, Kindergarten, Volks- und Mittelschule in bequemer Nähe.

Kontaktieren Sie mich gerne, für weitere Infos!

Ich freu mich auf Ihre Anfrage!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m

Apotheke <175m

Klinik <875m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m

Kindergarten <375m  
Universität <2.150m  
Höhere Schule <2.075m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <825m  
Einkaufszentrum <1.725m

#### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <350m  
Post <350m  
Polizei <50m

#### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <775m  
Bahnhof <1.975m  
Autobahnanschluss <3.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap