

## **Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Parkplatzmöglichkeiten in 8045 Graz-Andritz**



**Objektnummer: 961/35860**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 8045 Graz, 12. Bez.: Andritz            |
| Baujahr:                      | 1972                                    |
| Nutzfläche:                   | 68,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 51,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,98                           |
| Kaufpreis:                    | 169.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 126,03 €                                |
| Heizkosten:                   | 72,21 €                                 |
| USt.:                         | 29,98 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marvin Weissina**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26423











## Objektbeschreibung

Diese ca. 68 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet ein angenehmes Wohnambiente und ist ideal für Singles oder Paare, die großzügige Raumverhältnisse suchen.

### Raumaufteilung & Wohngefühl

Die gut geschnittene Wohnung bietet zwei helle Zimmer mit ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

### Ausstattung & Komfort

- Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>
- 2 helle Zimmer
- Erdgeschoss, kein Lift
- Fernwärme
- Nicht zugewiesener Stellplatz in der Anlage
- Loggia - hier genießen Sie die Sonne und verlängern Ihren Wohnraum ins Freie

### Lage & Infrastruktur

Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in der Nähe und bieten eine gute Anbindung in die Grazer Innenstadt und andere Stadtteile. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Supermärkte und Bäckereien sind gut erreichbar und machen den Alltag besonders bequem.



## **Preis & Perspektive**

Zum Kaufpreis von € 169.000 erhalten Sie eine charmante Wohnung– ideal zur Eigennutzung oder als zukünftige Anlage.

## **Fazit**

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Parkmöglichkeiten, überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, sowie einer perfekten Infrastruktur direkt vor der Haustür.

Jetzt informieren und ein Investment mit Zukunft sichern!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m



Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.