

**SANIERT I LICHTDURCHFLUTET I GEPFLEGTE  
WOHNANLAGE I BADEWANNE I FERNWÄRME I  
EGGENBERG I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 38375**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blümelstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	169.900,00 €
Betriebskosten:	173,28 €
USt.:	17,33 €
Infos zu Preis:	

TG Platz zusätzlich EUR 17.000.- Stellplatz im Freien EUR 10.000,-

### Provisionsangabe:

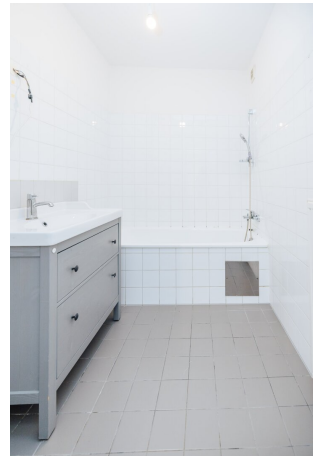
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

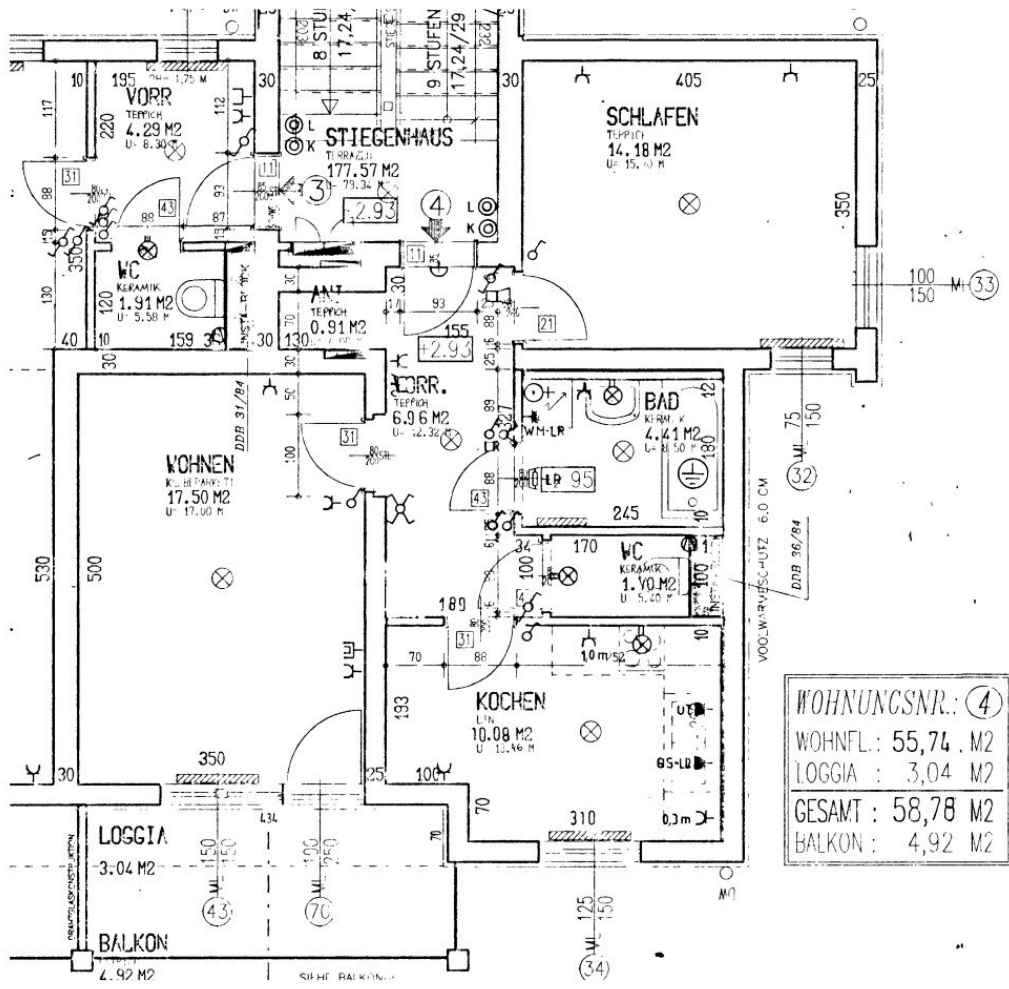




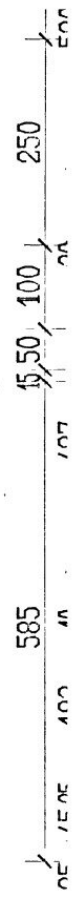








WOHNUNGSNR.:	④
WOHNFL.:	55,74 M2
LOGGIA :	3,04 M2
GESAMT :	58,78 M2
BALKON :	4,92 M2



## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrer charmanten 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Diese helle und sehr gepflegte Wohnung in der Blümelstraße 12 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen, einen Balkon sowie eine sehr gute Infrastruktur im beliebten Grazer Bezirk Eggenberg.

- 58,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit optimal genutztem Grundriss
- Die Wohnung bietet eine gut geplante Raumgröße plus Balkon sowie ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Arbeiten – ideal für Singles oder Paare.
- Heller Wohnraum mit Parkettboden und großen Fensterflächen
- Gepflegtes Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- Das Badezimmer ist verfliest und verfügt über Badewanne, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss.
- Kellerabteil & Tiefgaragenabstellplatz
- Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenabstellplatz, welcher um zusätzlich € 17.000 erworben wird und das Wohnangebot in dieser Lage ideal ergänzt

## **Wohnen in Graz-Eggenberg: kompakt, ruhig & gut angebunden – mit Balkon**

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in der Blümelstraße 12, 8020 Graz. Die Lage zeichnet sich durch ihre Ruhe, gute Nachbarschaft sowie die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsflächen aus.

Mit einer Wohnfläche von 58,78 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ein angenehmes Wohngefühl bei optimaler Raumnutzung. Der Vorraum bietet Platz für Garderobe, von hier aus sind alle Räume praktisch erreichbar. Die Wohnung ist hell, freundlich und befindet sich in gutem Zustand. Beheizt wird sie mittels Fernwärme, der Wohnraum ist mit Parkettboden ausgestattet. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenabstellplatz, welcher um zusätzlich € 17.000 erworben wird, rundet dieses attraktive Wohnangebot ideal ab.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die ruhiges, komfortables Wohnen mit guter Infrastruktur und angenehmer Wohnatmosphäre verbinden möchten.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <175m

Klinik <500m

Krankenhaus <425m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <425m

Universität <1.175m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.425m

**Sonstige**

Geldautomat <600m  
Bank <600m  
Post <825m  
Polizei <1.175m

**Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.450m  
Bahnhof <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap