

## **GRAZ-RAGNITZ: TOP-SANIERTE 3- ZIMMERWOHNUNG MIT GROSSER WESTTERRASSE UND GARAGE**



**Objektnummer: 1939/215705**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Graz
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	88,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 274,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	354.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	41,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.744,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



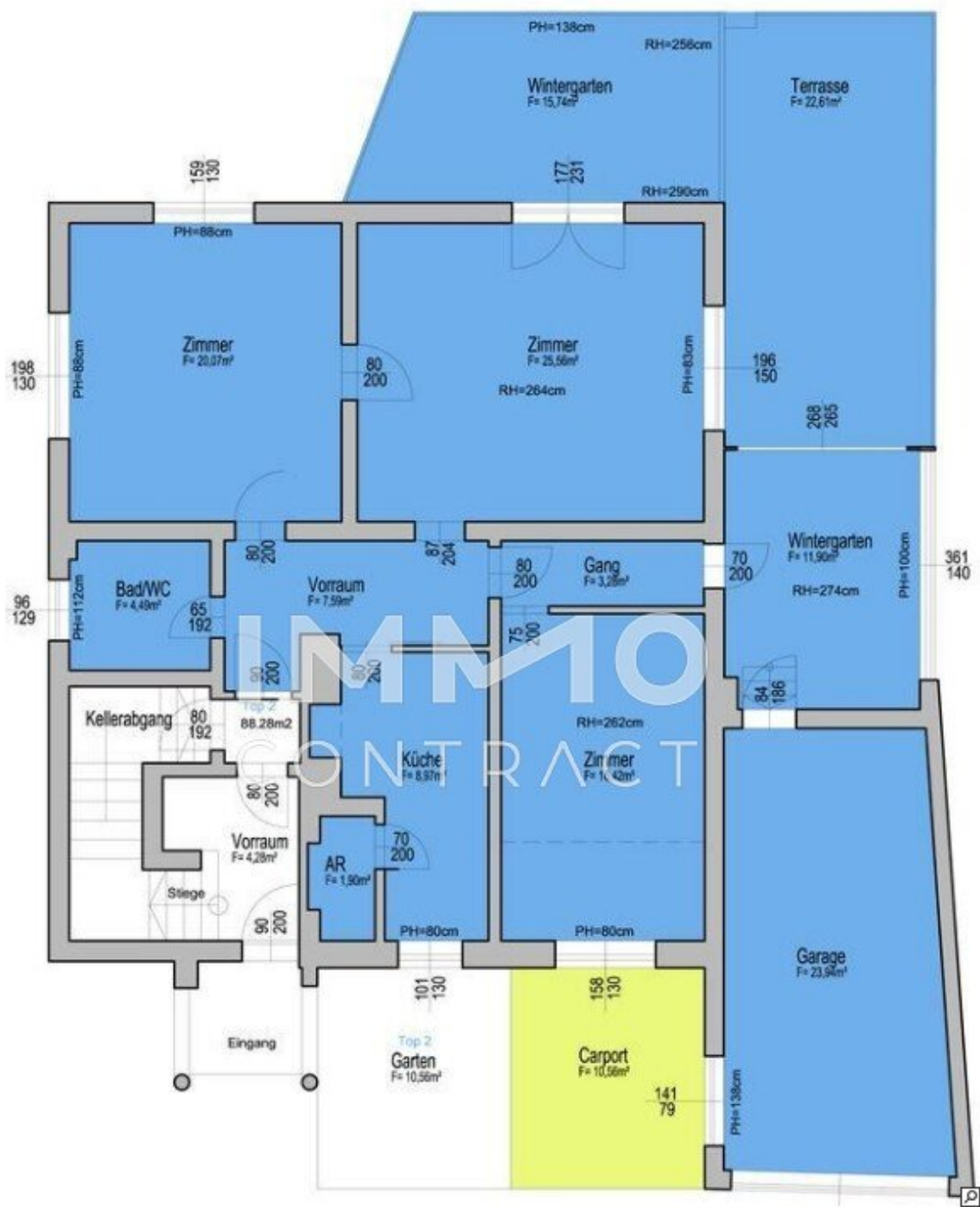
**Klaus Deutsch**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17









- Erdgeschoß
- Wohnfläche  $88,28\text{m}^2$
- Terrasse  $50,25\text{m}^2$  (teilweise überdacht / kein Wintergarten)
- Garage  $23,94\text{m}^2$
- Keller  $6,87\text{m}^2$

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz, der pulsierenden Landeshauptstadt der Steiermark! Diese wunderschöne, modernisierte Wohnung vereint modernen Komfort mit einer ruhigen und grünen Umgebung, die ideal für Familien und Paare ist.

Mit einer großzügigen Fläche von 88,28 m<sup>2</sup> bietet diese lichtdurchflutete Wohnung ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Entspannen. Die drei Zimmer sind perfekt geschnitten und ermöglichen es Ihnen, Ihre Wohnträume zu verwirklichen – ob als gemütliches Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder ein einladendes Gästezimmer.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die herrliche Terrasse, die Ihnen einen wunderbaren Grünblick bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier an warmen Sommertagen entspannen oder mit Freunden und Familie unvergessliche Abende verbringen. Die Westausrichtung sorgt zudem dafür, dass Sie die letzten Sonnenstrahlen des Tages in vollen Zügen genießen können.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und ist mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet, die nicht nur elegant aussehen, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die zentrale Gasheizung sorgt dafür, dass Ihnen in den kühleren Monaten stets wohlige Wärme geboten wird.

Ein weiteres praktisches Plus ist die Garage, die Ihnen nicht nur einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und andere Utensilien schafft.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach ideal. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung gelangen Sie mühelos mit dem Bus ins Stadtzentrum oder zu anderen beliebten Zielen in der Umgebung. Zudem sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei – alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen, ist nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und genießen Sie das Leben in einer der begehrtesten Lagen Graz! Der Kaufpreis von 354.000,00 € ist nicht nur eine Investition in eine moderne Wohnung, sondern auch in Ihre Lebensqualität.

Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap