

**Gemütliche Garçonnière mit traumhaften Ausblick,  
großzügigen Balkon und Tiefgarage - in LKH Nähe**



Liegenschaft

**Objektnummer: 7314/635**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Graz,10.Bez.:Ries
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	162.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,26 €
<b>Heizkosten:</b>	46,59 €
<b>USt.:</b>	21,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Kothmüller**

GS Great Sales Immobilien GmbH







GREAT SALES  
THE GREAT REALTY GROUP



GREAT SALES

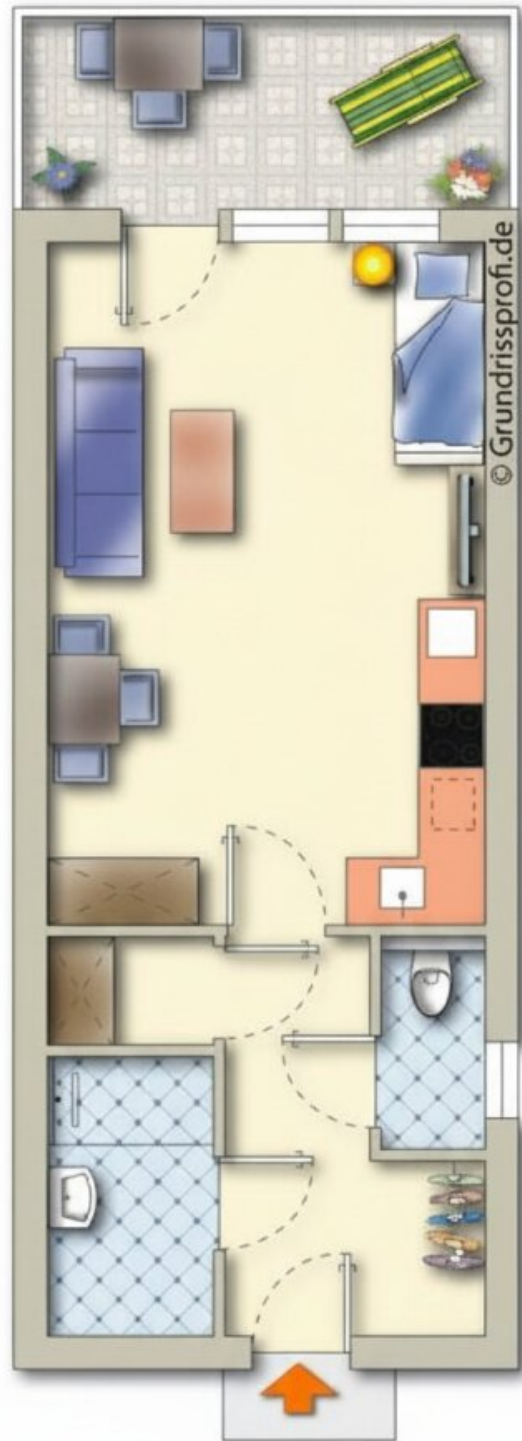


GREAT SALES









## Objektbeschreibung

Diese sehr attraktive Garçonnière mit einer Wohnfläche von über 36 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoß einer kleinen, gepflegten und ruhigen Wohnanlage. Ein **Tiefgaragenstellplatz** im Haus ist der Wohnung zugewiesen und im **Kaufpreis bereits inbegriffen**.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre südwestliche Ausrichtung, die großzügigen Glasflächen sowie den beeindruckenden Panoramaausblick auf den Grazer Schlossberg und den Ruckerlberg. Dadurch entsteht ein besonders helles und freundliches Wohnambiente mit optimaler Besonnung.

## Raumaufteilung

- Wohn-/Schlafraum mit integrierter Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Separates WC mit Fenster
- Vorraum mit Garderobebereich
- Abstellraum
- Balkon mit Teilüberdachung und Markise

## Ausstattung & Highlights

- Voll ausgestattete Küche mit Herd, Backofen, Geschirrspüler sowie Kühlschrank mit Gefrierfunktion
- Fix installierte Klimaanlage mit Fernbedienung
- Elektrische Rollläden

- Überdachter Balkon mit zusätzlicher Markise
- Hochwertiger Parkettboden im Wohnbereich, Fliesen in den Nassräumen und am Balkon
- Sicherheitseingangstür mit Zusatzschloss
- Beheizung mittels Fernwärme

## Allgemeinflächen & Zubehör

- **Ein zugewiesener KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage (im Kaufpreis bereits inkludiert, Wert ca. €20.000,-)**
- Großzügiges Kellerabteil
- Weitere allgemeine Abstellflächen
- Versperrbarer Fahrradabstellraum
- Beheizte Tiefgaragenabfahrt (Winterbetrieb)

Diese Immobilie eignet sich ideal als Starterwohnung, für Eigennutzer mit Anspruch an Ruhe und Natur oder als wertbeständige Anlegerwohnung in gefragter Lage. Zur Info - die Wohnung wird, bis auf die Küchenzeile, ohne den auf den Fotos ersichtlichen Inventargegenständen verkauft.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap