

## **Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Grünblick in zentrumsnaher Lage**



**Objektnummer: 1895**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	227.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,50 €
<b>Heizkosten:</b>	146,80 €
<b>USt.:</b>	47,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.172,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walter Ofner**

Ofner Immobilien GmbH

Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Donau

T +43 3142 22892 -  
H +43 664 1883929

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



Termin zur

  
**Ofner**  
Immobilien





## Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung mit rund ca. 73,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles mit Platzbedarf. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Die im Kaufpreis enthaltene Küche bietet einen Zugang zum rund 3 m<sup>2</sup> großen Balkon, der schöne Ausblick ins grüne lädt zum Entspannen ein. Das Badezimmer ist mit Dusche die auch als kleine Badewanne genutzt werden kann ausgestattet – ideal für jeden Komfortanspruch. Das WC ist separat angelegt. Ein eigener Abstellplatz rundet das attraktive Angebot ab. **Ein Sofortbezug ist nach Absprache möglich**, wodurch sich diese Immobilie auch ideal für alle eignet, die zeitnah ein neues Zuhause suchen.

### Highlights auf einen Blick

- **sofortiger Bezug** nach Absprache möglich
- **Wohnfläche:** ca. 73,39
- Badezimmer & WC getrennt
- **Balkon:** ca. 3 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Teilweise möbliert
- Fernwärme
- kleine Haustiere sind erlaubt

### Lage & Umgebung

Die Immobilie überzeugt außerdem durch ihre **zentrumsnahe Lage mit guter Verkehrsanbindung**. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar.

### Interesse an einer Besichtigung?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Immobilienreuhänder **Walter Ofner**, Tel. +43 664 188 39 29

office@ofner-immobilien.at, Büro Tel. 03142 / 22892

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

## **Ofner Immobilien - Von der Alm bis ans Meer**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap