

## **Verkauf! Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit großer Wohnküche!**



**Objektnummer: 7278/42824**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Sebastian-Bach-Gasse 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	73,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 97,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	172,36 €
USt.:	17,24 €
Provisionsangabe:	

6.120,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ruza Lukic**

ImmoPro Immobilien GmbH  
Adolf-Pichler-Platz











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese helle **2-Zimmer-Wohnung plus großer Wohnküche** mit einer Nutzfläche von **73,65 m<sup>2</sup>**. Die Wohnung befindet sich im **3. OG eines sechsstöckigen Gebäudes mit Lift**, eines **1962** erbauten Mehrparteienhaus. Die Wohnung verfügt über einen **Balkon** und ein **Kellerabteil**.

### Aufteilung:

Vorraum, Wohnküche mit Balkonzugang, 2 separate Zimmer, Badezimmer mit Wanne und Toilette, Abstellraum mit Heizkessel.

### Ausstattung:

- Beheizt wird mittels Ölheizung. **Fernwärme ist im Haus bereits eingeleitet.**
- Die Fenster sind doppelt verglast, aus Kunststoff und mit Rollos versehen.
- Die Wohnung ist bezugsbereit.

Laut Auskunft der HV sind für das Jahr 2026 keine **Sanierungsarbeiten** an der Gesamtliegenschaft geplant.

- Rücklagenstand zum Stichtag 27.02.2026 beträgt € 52.000,-.

***Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!***

***Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <600m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m  
Kindergarten <375m  
Universität <1.100m  
Höhere Schule <1.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <1.050m  
Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <100m  
Autobahnanschluss <2.325m  
Bahnhof <375m  
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap