

**CHARMANTE WOHNUNG I GUTER SCHNITT I HELL I AB  
SOFORT VERFÜGBAR I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 38419**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Göstinger Straße 58
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1987
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	56,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	134.000,00 €
Betriebskosten:	128,36 €
USt.:	12,84 €
Infos zu Preis:	

Garagenparkplatz 17.000 EUR

### Provisionsangabe:

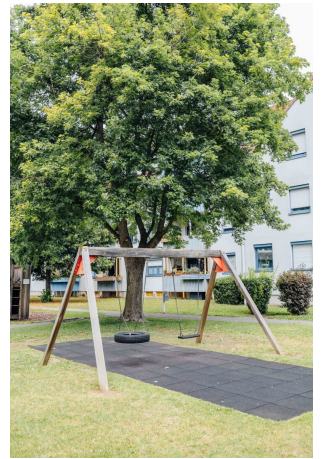
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

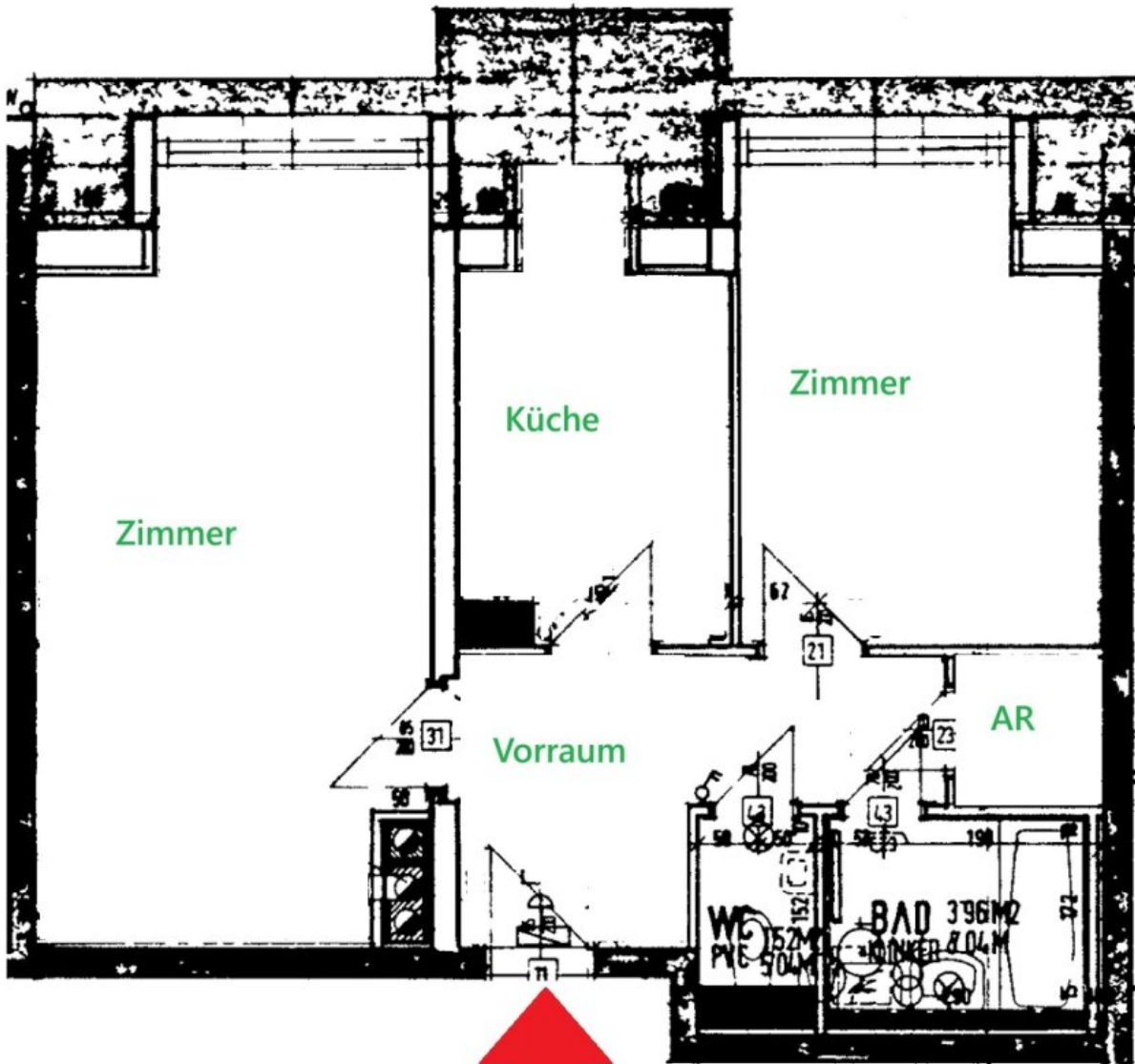


**Sabina Maitz**









# Objektbeschreibung

## Helle 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Gösting

*Lichtdurchflutet, gepflegt & sofort verfügbar – ideal für Eigennutzer*

### Helle Wohnatmosphäre

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in alle Räume – die Wohnung wirkt freundlich und einladend.

### Gut geschnittener Grundriss mit 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Zwei getrennt begehbare Zimmer, separate Küche, Bad mit Wanne, extra WC und ein praktischer Abstellraum bieten durchdachten Wohnkomfort.

### Badezimmer mit Badewanne & Fenster

Das geflieste Bad ist mit einer Badewanne und Waschbecken ausgestattet – ein Ort zum Entspannen nach einem langen Tag.

### Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder als attraktive Anlagewohnung.

### Gepflegte Wohnanlage mit guter Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines Hauses aus dem Jahr 1987 und ist Teil einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage.

### Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Mit einem Kaufpreis von nur € 134.000 bietet diese Immobilie einen leistbaren Einstieg in den Grazer Wohnungsmarkt.

### Raumaufteilung im Detail

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den **großzügigen Vorraum**, der ausreichend

Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus erreichen Sie:

- das **Badezimmer** mit Badewanne und Waschbecken,
- die **separate Toilette**,
- den **praktischen Abstellraum**,
- sowie die **zwei getrennt begehbaren Zimmer**, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Die separate **Küche** bietet ebenfalls ausreichend Platz und Gestaltungsspielraum für Ihre individuellen Wohnideen.

Dank der **hellen, freundlichen Atmosphäre**, dem **praktischen Grundriss** und der **ruhigen Lage** eignet sich diese Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als renditestarke **Kapitalanlage**.

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar** und freut sich auf einen neuen Eigentümer!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und die Möglichkeit, Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <325m

Apotheke <125m

Klinik <500m

Krankenhaus <600m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <600m

Kindergarten <225m

Universität <1.450m

Höhere Schule <1.525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <1.625m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <875m

Polizei <950m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <475m

Autobahnanschluss <4.200m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap