

**Zentral gelegene Wohnung! WG-geeignet!**



Küche

**Objektnummer: 5156/12258**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,34 €
<b>USt.:</b>	22,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BSc Daniel Egyed**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt





Zu groß, zu klein oder einfach

# Zeit für etwas Neues?



Daniel Egyed | +43 676 7924717  
Kompagnon Immobilien Steiermark





## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre zentrale und zugleich ruhige Lage in Graz sowie eine gut durchdachte Raumaufteilung auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die gelungene Kombination aus angenehmem Wohnkomfort und ausgezeichneter Infrastruktur macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die allesamt getrennt begehbar sind. Dadurch eignet sich das Objekt hervorragend für Anleger, zur Vermietung an Studierende oder auch für Wohngemeinschaften.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich in einem gepflegten Zustand und bieten ein angenehmes Wohnambiente. Der Wohnbereich sowie die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und sorgen für ein gutes Wohngefühl.

Die separate Küche ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie eine Badewanne und ergänzt den Wohnkomfort.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, die für angenehme Temperaturen sorgt. Ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 792 4717 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Daniel Egyed, Kompagnon Immobilien Steiermark

***Wer kauft, verkauft oft auch.***

***Ein erstes Gespräch ist kein Auftrag, sondern der Beginn einer guten Entscheidung.***

***Gerne begleite ich Sie dabei.***

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap