

## 2-Zimmer Wohnung im Herzen Andritz



**Objektnummer: 14493**

**Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna  
Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stattegger Straße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	52,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	212.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christina Fink

BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien  
Am Kai - Körösisstraße 9  
8010 Graz

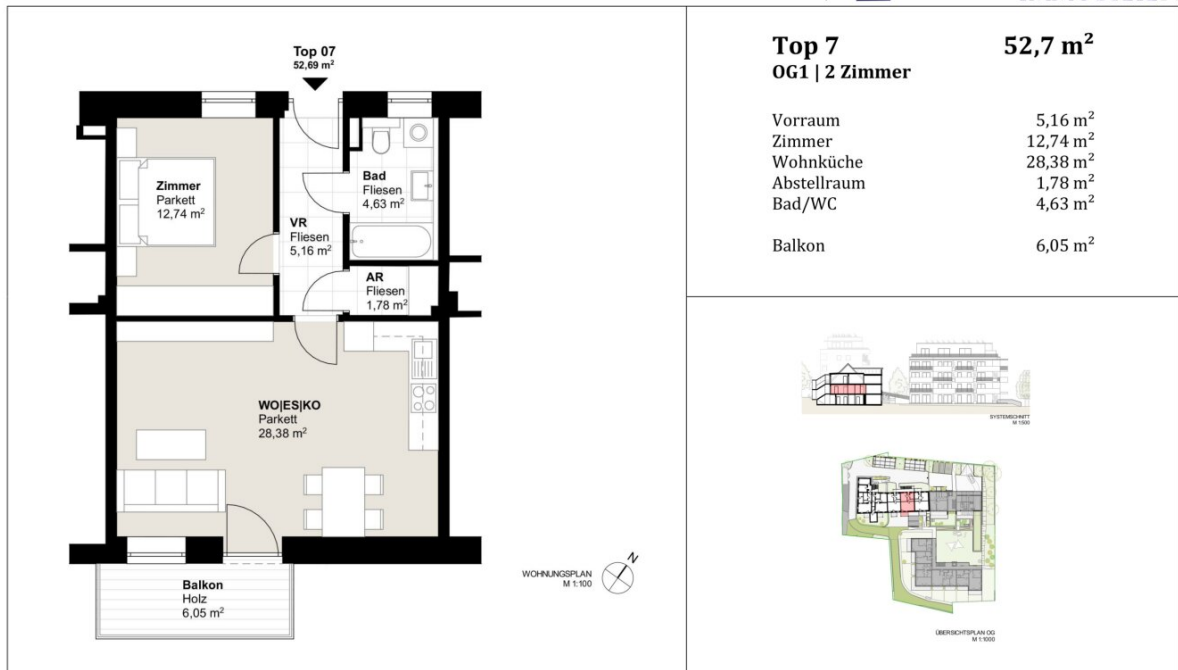
T +43 6644241013

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









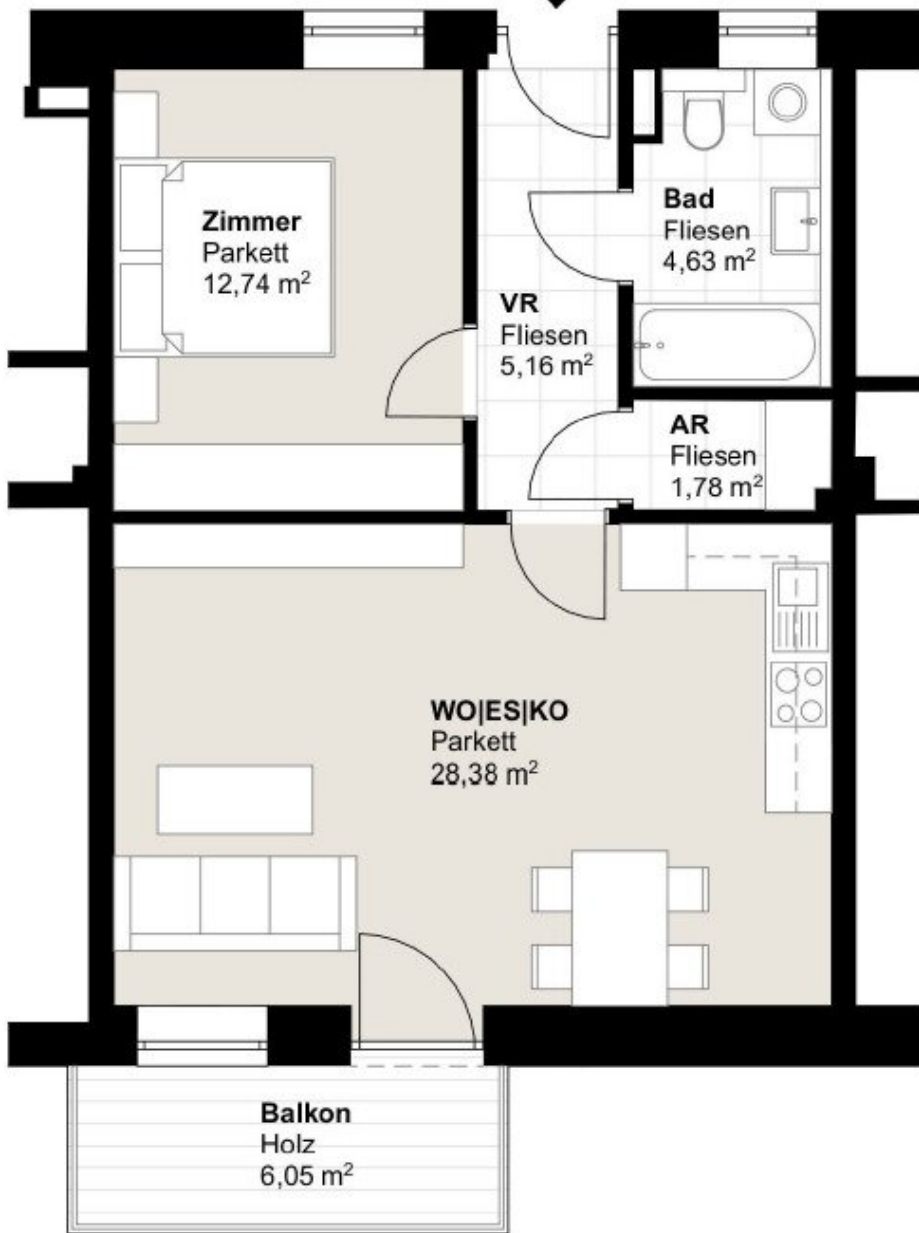
**Top 7** **52,7 m<sup>2</sup>**  
OG1 | 2 Zimmer

Vorraum	5,16 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,74 m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,38 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,78 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,63 m <sup>2</sup>
Balkon	6,05 m <sup>2</sup>



Beim vorliegenden Grundriss handelt es sich um einen Verkaufsplan, bei dem es aufgrund behördlicher Auflagen und statischer Erfordernisse noch zu Änderungen kommen kann. Bei den in den Plänen dargestellten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um einen Möblierungsvorschlag, einzig die Sanitärausstattung gemäß Beschreibung ist im Kaufpreis enthalten. Die Küche (beim vorliegenden Grundriss nur symbolhaft) ist optional laut Preisliste. Es kann keine Haftung für Konfigurationen oder bestimmte Maße aus dem Plan übernommen werden. Visualisierungen sind Schaubilder und stellen keinen Vertragsbestandteil dar. Böschungen in den Grünflächen (allgemeine Flächen und Eigengärten) bis zu einer Höhe von 1,0 Meter sind nicht zwingend im Plan dargestellt.

**Top 07**  
52,69 m<sup>2</sup>



WOHNUNGSPLAN  
M 1:100



# Objektbeschreibung

## Top 7

Diese **2-Zimmer-Wohnung** in der Stattegger Straße 6 ist kein Blender – sondern eine ehrliche Gelegenheit. Leistbar, gepflegt und mit genau den Dingen, die im Alltag zählen: ein Balkon für den Kaffee am Morgen, ein neu gemachtes Badezimmer und frisch verlegte Böden.

Der größte Vorteil? Ganz klar der **günstige Anschaffungspreis**. In einer Zeit, in der Eigentum für viele immer schwieriger erreichbar wird, bietet diese Wohnung eine seltene Chance: einsteigen, ankommen, wohlfühlen – ohne gleich das Budget zu sprengen.

Auch die Lage kann sich sehen lassen. Andritz steht für gute Nahversorgung, solide öffentliche Anbindung und die Nähe ins Grüne. Einkaufen, Bus und Straßenbahn, Alltagserledigungen und Erholung liegen hier angenehm nahe beieinander.

Diese Wohnung ist nicht laut. Nicht übertrieben. Nicht kompliziert.

**Sie ist einfach eine gute Entscheidung.**

Für alle, die Eigentum suchen – und dabei nicht zu viel zahlen möchten.

### Objektbeschreibung:

- Wohnfläche: 52,69 m<sup>2</sup>
- Balkon: 6,05 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2

### Flächenaufteilung:

- Vorraum: 5,16 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 28,38 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,78 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 12,74 m<sup>2</sup>
  
- Bad mit WC: 4,63 m<sup>2</sup>

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 316 / 712 777** oder per Mail an **info@fortunaimmobilien.at**

### **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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.

Es wird ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Abgeber und BAG Projekt Vertriebs GmbH hingewiesen. BAG Projekt Vertriebs GmbH kann als Doppelmakler tätig sein.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <275m  
Klinik <2.975m  
Krankenhaus <2.975m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <300m  
Universität <2.400m  
Höhere Schule <2.525m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <1.700m

#### **Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m  
Post <350m  
Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <475m  
Bahnhof <3.625m  
Autobahnanschluss <3.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap