

**FERNBLICK: Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit
Extraküche, Balkon und Loggia nahe Kalvarienberg**



Objektnummer: 8374/194

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1967
Nutzfläche:	81,46 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,00
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	183,30 €
USt.:	18,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Riccardo Perin

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B
8041 Graz

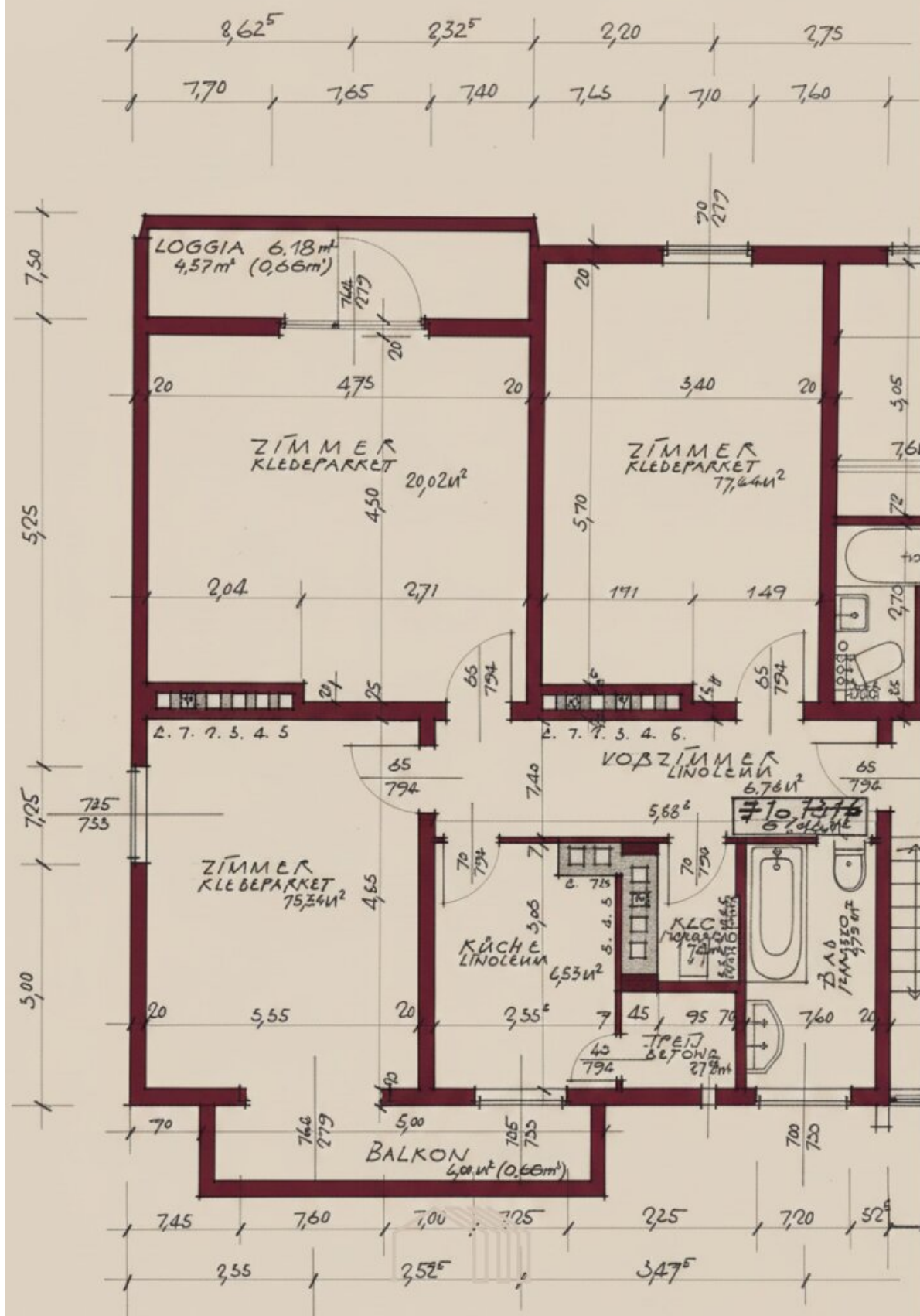
T +43 660 36 93 464











Objektbeschreibung

Licht. Lage. Lebensqualität: Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia nahe Kalvarienberg & Mur

Willkommen in dieser schönen 3-Zimmer-Wohnung mit trauhaftem Fernblick. Hier wohnen Sie ruhig, grün und gleichzeitig hervorragend angebunden – nur wenige Minuten vom Kalvarienberg entfernt, der mit seinen Spazierwegen, Aussichtspunkten und der besonderen Atmosphäre zu den charmantesten Naherholungsgebieten der Stadt zählt. Die nahe Mur lädt zusätzlich zu sportlichen Aktivitäten, entspannten Spaziergängen oder einer kurzen Auszeit im Grünen ein.

Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Stock eines sanierten Wohnhauses und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung (WG-fähig dank Extraküche), viel Tageslicht und zwei Außenflächen, die zu jeder Tageszeit ein schönes Plätzchen im Freien bieten.

Ob als gemütliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder als wertbeständige Investition zur weiteren Vermietung – diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Lagequalität und Lebensgefühl auf ideale Weise.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 82 m² Nutzfläche
- 1 Balkon + 1 Loggia – beide überdacht und perfekt zum Entspannen und Durchatmen
- 3 helle, gut geschnittene Zimmer
- separater Raum zum Kochen

- Heizung: Fernwärme (Zentralheizung)
- Klimaanlage für angenehmes Wohnen auch im Sommer
- eigenes Kellerabteil
- Parkmöglichkeiten im Innenhof
- saniertes Wohnhaus (energetische Sanierung 2005)

Ein zusätzliches Detail für alle, die Bewegung in den Alltag integrieren möchten: Das Haus verfügt über keinen Lift – so bleiben Sie ganz nebenbei täglich aktiv und fit. Die Wohnung ist im 3. OG gelegen.

Die Gegend rund um den Kalvarienberg zählt zu einer gefragten Wohngegend in Graz. Hier genießen Sie eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität:

- Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Hofer,...), Ärzte, Schulen und Cafés in unmittelbarer Nähe
- ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung
- schnelle Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt
- Naherholung direkt vor der Tür: Kalvarienberg & Murauen

Eine Wohnung mit Charakter, Licht und einer Lage, die jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenkt. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap