

## **Geräumiges Wohnerlebnis Nähe TU-Inffeld!**



Balkon

**Objektnummer: 5156/12306**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,13 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	139,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BSc Daniel Egyed**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a







Zu groß, zu klein oder einfach

# Zeit für etwas Neues?

Kompagnon

Daniel Egyed | +43 676 7924717  
Kompagnon Immobilien Steiermark





## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung in begehrter Lage von Graz-St. Peter überzeugt durch ein flexibles Wohnkonzept, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Die unmittelbare Nähe zur TU Inffeld sowie die hervorragende Infrastruktur machen diese Immobilie besonders interessant.

Auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie derzeit zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Südbalkon. Der herrliche Stadt- und Grünblick sowie die angenehme Ausrichtung sorgen für ein besonders wohnliches Ambiente.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist ihr flexibles Nutzungskonzept: Der geräumige Wohn- und Essbereich kann bei Bedarf geteilt werden, wodurch sich insgesamt drei getrennt begehbare Schlafzimmer realisieren lassen. In Kombination mit einer separaten Küche und einem eigenen Essbereich entsteht dadurch ein attraktives Wohnkonzept, das sich ideal für Anleger oder Studenten-WGs eignet, insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zur TU Inffeld.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch hochwertige Parkett- und Fliesenböden, eine moderne Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme.

Auch Familien profitieren von den Vorzügen dieser Immobilie: Die Wohnanlage verfügt über einen großzügigen Innenhof mit eigenem Spielplatz und bietet damit viel Platz für Kinder und Erholung im Grünen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz und ein ca. 12m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, attraktive Lage und interessantes Entwicklungspotenzial und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

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 <2.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap