

## **Gut aufgeteilte Studentenwohnung in Geidorf!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5156/12317**

**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>	1972
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,73 €
<b>Heizkosten:</b>	37,59 €
<b>USt.:</b>	39,27 €
<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?



Daniel Egyed | +43 676 7924717  
Kompagnon Immobilien Steiermark



## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und überzeugt durch ihre zentrale Lage sowie ihren modernen Wohncharakter. Auf rund 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hellen Wohnräumen und angenehmem Wohnkomfort. Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer oder Anleger, die die Vorzüge einer urbanen Lage mit einer hohen Wohnqualität verbinden möchten.

Die nach Südwesten ausgerichtete Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand. Der helle Wohnbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zur großzügigen und sonnigen Loggia.

Die separate Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Momente. Die Toilette ist separat begehbar und mit einem Waschbecken ausgestattet.

Das Gebäude wurde bereits thermisch saniert. Das bestehende Sanierungsdarlehen läuft voraussichtlich im Jahr 2027 aus.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, die für angenehme Temperaturen sorgt. Ein Personenaufzug ist im Haus vorhanden und ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil und ein allgemeiner Parkplatz runden 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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap