

8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/337

# Gemütliche Innenstadtwohnung in ruhiger Hoflage – ideal für Anleger und Eigennutzer in Graz, nahe Mur und Altstadt!



Ihre Ansprechpartnerin

**Petra Nemezc**

+43 664 1560931 | [petra.nemezc@top-living.at](mailto:petra.nemezc@top-living.at)

[www.top-living.at](http://www.top-living.at)

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 44,48 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	1	Möbiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	1900
		Energieausweis	
		HWB:	<b>E</b> 159 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>G</b> 4,86



## Preisinformationen

Kaufpreis:	135.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Ausblick:	Stadtblick
Boden:	Parkett	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Gas		

## Lage

Die Wohnung liegt in einer besonders ruhigen Innenhoflage, nur wenige Gehminuten von der Mur, dem Kunsthaus und der Grazer Altstadt entfernt. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier absolute Ruhe ohne Verkehrslärm. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Cafés sowie kulturelle Highlights wie das Lendviertel befinden sich direkt vor der Haustür. Dank der ausgezeichneten Anbindung und der urbanen Infrastruktur ist diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren äußerst attraktiv.

## Beschreibung

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den Vorraum, von dem aus Sie in die großzügige, helle Küche gelangen. Diese ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich – perfekt für gesellige Momente.

Von der Küche aus führt der Weg in das freundliche, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Der großzügige Raum wird durch ein großes Fenster mit viel Tageslicht versorgt und eröffnet einen herrlichen Blick auf den gepflegten Innenhof mit seinem beeindruckenden Baum – ein echtes Highlight dieser Wohnung.

Das gepflegte Badezimmer ist besonders geräumig, verfügt über eine moderne Dusche, ein Waschbecken sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss und auch ein Fenster. Das WC ist separat und somit räumlich vom Badezimmer getrennt.

Diese charmante Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare zur Eigennutzung und ist zugleich eine attraktive Investitionsmöglichkeit – eine seltene Gelegenheit mit viel Potenzial!

### Zusammengefasst:

- Wohnfläche ca. 44,48 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Wohn-/Schlafzimmer, moderne, geräumige Küche, durchdachter Grundriss
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

- Kellerabteil
- Hervorragende Vermietbarkeit durch die Nähe zur Innenstadt
- Ruhige Innenhoflage mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Altbaucharme kombiniert mit attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis
- Kaufpreis: € 135.000,--
- Maklerhonorar: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

**Sind Sie gespannt darauf, diese besondere Immobilie persönlich kennenzulernen?**

**Schnell sein und besichtigen!**

**Terminvereinbarung bei Frau Petra Nemezc unter 0664/1560931.**

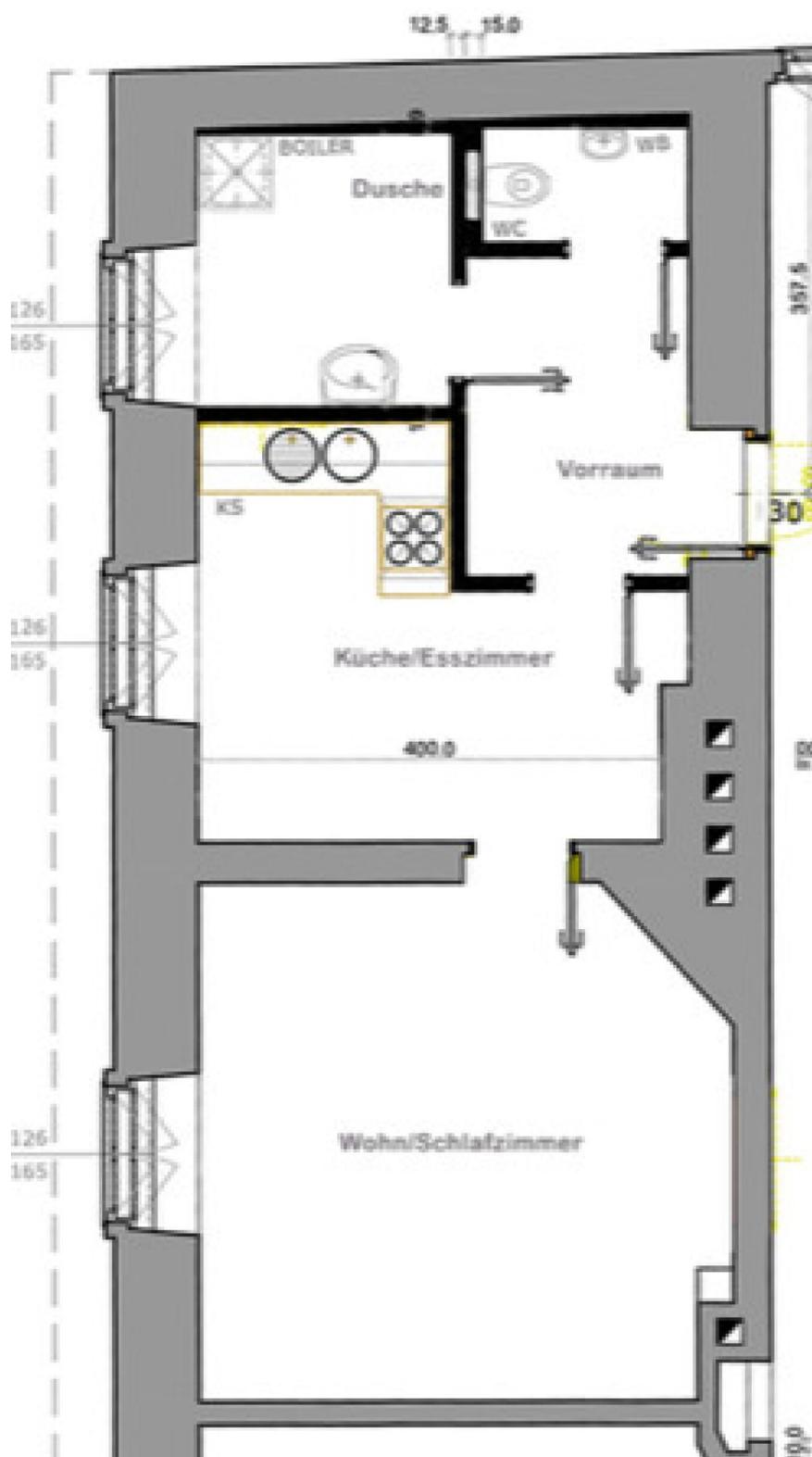
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

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.

## Raumaufteilung

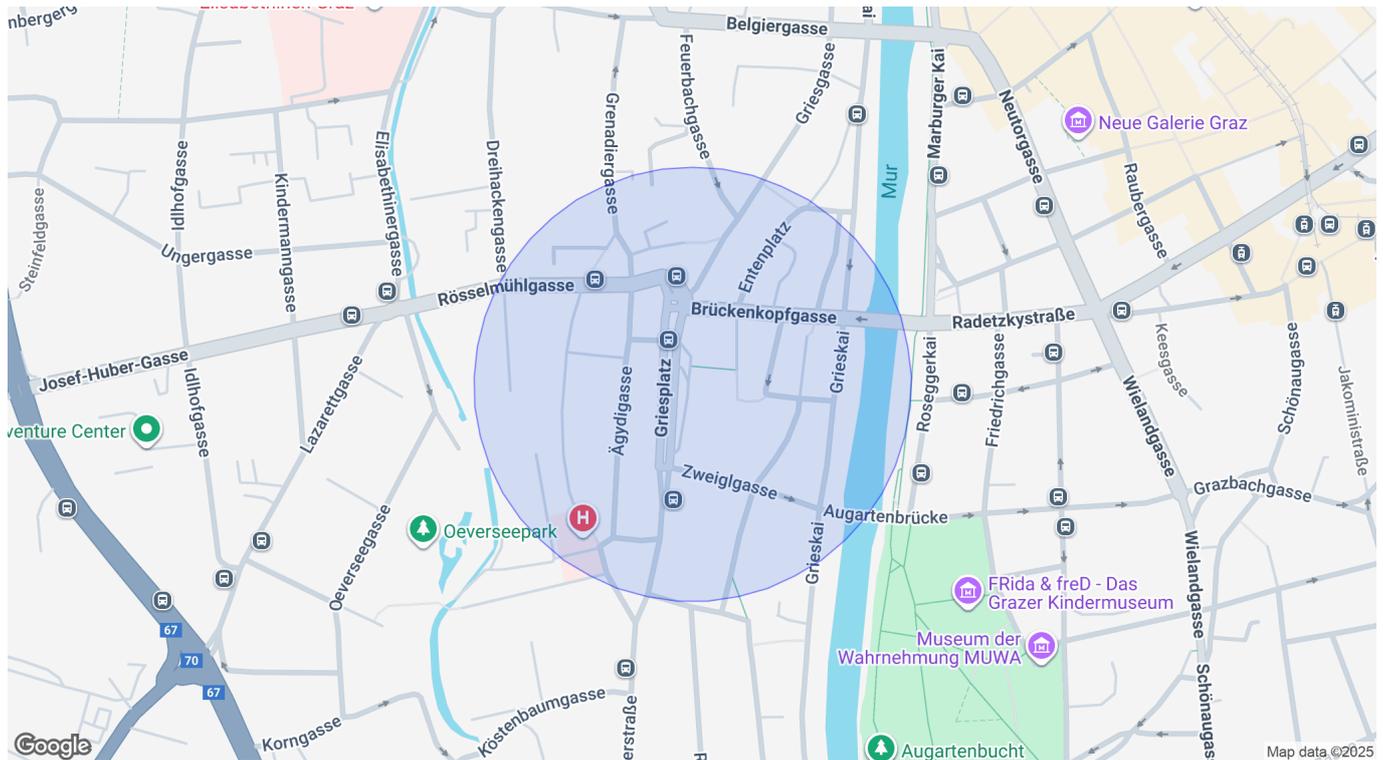


## Impressionen



## Lage

8020 Graz, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	9.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap