



Abbildung evtl. verzerrt

## Ruhig gelegene 55m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Balkon \*JETZT BESICHTIGEN\*

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Alessandro Resch**

alessandro.resch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 2456023



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 100604  
 Objektart: Keine\_angabe  
 Ort: 8020 Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
 Wohnfläche: 55 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 2  
 Keller: Ja  
 Terrasse: nicht vorhanden  
 Balkon: 1 (4 m<sup>2</sup>)  
 Parkplätze: nicht vorhanden

#### Ausstattung

Zustand: Modernisiert  
 Badezimmer: 1  
 Mobiliar: Teilmöbliert  
 Lift: nicht vorhanden  
 Heizung: Fernwärme  
 Bodenbelag: Fliesen Parkett

#### Infrastruktur

Stockwerk: 1  
 Lage: n.a.

**Energieausweis:** n.a.

### PREISINFORMATIONEN

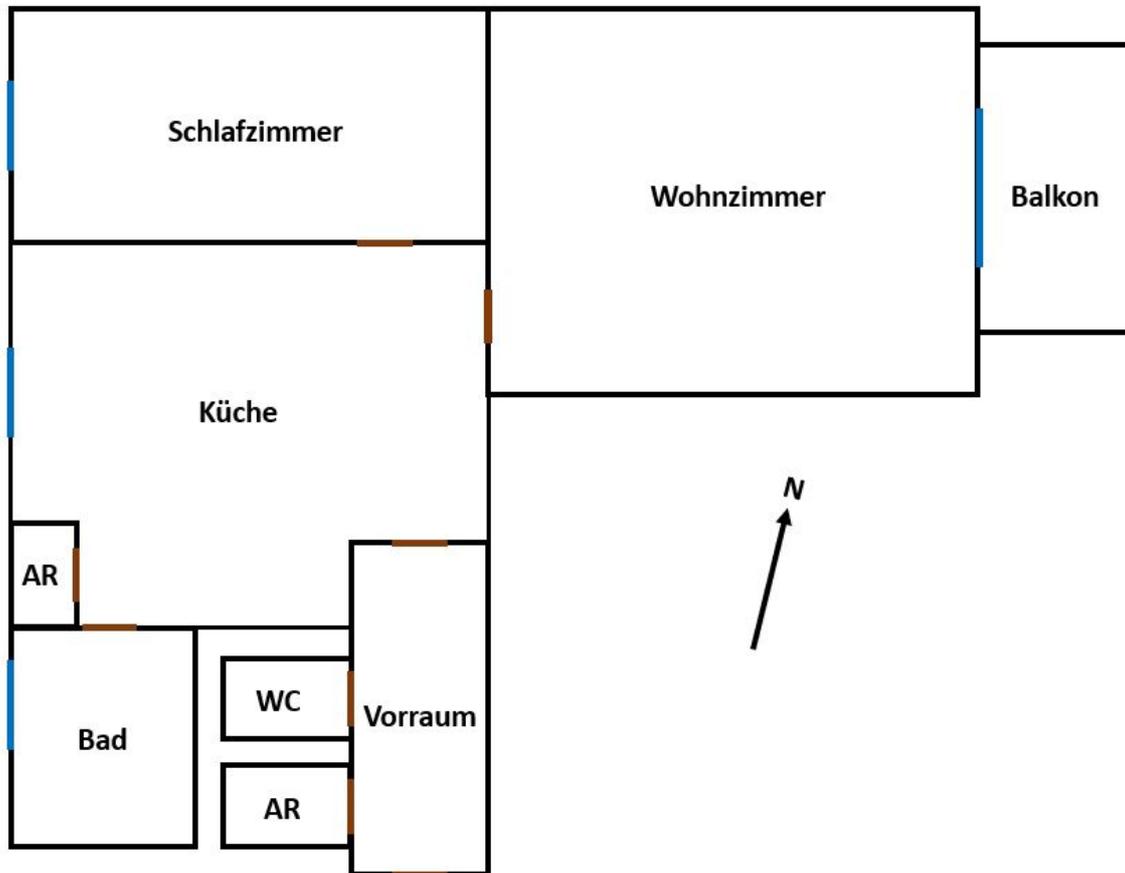
**Kaufpreis: € 179.000,00**

Betriebskosten: € 214,99

#### Kaufnebenkosten:

Provision: 3% + 20% MwSt.  
 Vertragserricht.: Honorar lt. Vereinb.  
 Grundbucheint.: 1,1%  
 Grunderw.st.: 3,5%

**Grundriss**



**Infrastruktur**

Bus:	0,3 km
Zentrum:	3 km
Gesamtschule:	nicht angegeben
Kindergarten:	nicht angegeben
Grundschule:	nicht angegeben
Hauptschule:	nicht angegeben
Autobahn:	nicht angegeben
Flughafen:	nicht angegeben
See:	nicht angegeben
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

**Sie suchen eine ruhig gelegen Sorglos-Wohnung in Graz in der Sie ohne Aufwand einziehen können?**

**Dann hab hier etwas tolles für Sie!**

Diese rund **55m<sup>2</sup>** große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss in der **Prokesch-Osten-Gasse**. Diese befindet sich in der Nähe des Zentralfriedhofes und liegt doch sehr ruhig in einer wenig befahrenen Lage!

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine **Bushaltestelle** die zum Hauptbahnhof oder dem Jakomini-Platz führt. Ein netter Park sowie div. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in direkter Umgebung.

Das Wohnhaus wurde erst **2016 thermisch saniert** und es stehen keine größeren Reparaturen an.

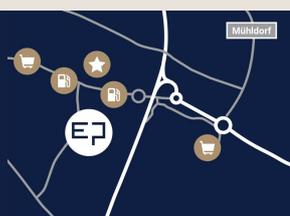
**Aufgeteilt** ist die Wohnung wie folgt:

- Vorraum
  - Abstellraum
  - WC
  - große abgetrennte Küche voll möbliert
  - Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
  - Schlafzimmer
  - Badezimmer mit Badewanne
- Der Balkon ist westseitig in den Innenhof blickend gelegen. Wie auf den Fotos zu erkennen ist sehr viel "Grün" rund um diese Siedlung und es macht sofort einen beruhigenden Eindruck.

Zahlreiche **NICHT kostenpflichtige Parkplätze** befinden sich in der Gasse. Ein Kellerabteil ist im Kaufpreis auch enthalten.

**Monatliche Kosten:** Die Betriebskosten inkl. Heizkosten (**Fernwärme**) belaufen sich auf ca. **205€** und fallen somit sehr günstig aus. Ein Sanierungsdarlehen mit 60€ monatlich läuft dieses Jahr aus und stellt für Sie als neuen Eigentümer kein weiteres Problem mehr dar!

**Sie haben Interesse an dieser tollen Gelegenheit? Dann melden Sie sich einfach unter 0664 24 56 023 oder senden mir eine Anfrage und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin.**



**EP Immobilien GmbH**

Mühdorf 146/1, A-8330 Feldbach  
Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19  
erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

**EIMMOBILIEN**  
ERWIN PRUTSCH