

## Ruhige Stadtwohnung mit großem Balkon nahe Stadthalle & Augarten!



**Immobiliennummer:** 35119  
**Ort / Region:** Graz  
**Wohn- / Nutzfläche:** ca. 52 m<sup>2</sup>  
**Vermittlungsvergütung:** 3 % zzgl. Ust

**Lage:** Nahe Stadthalle  
**Kaufpreis (in Euro):** €280.000,-  
**Energieausweis:** HWB 38/fGEE 0.77

### Kurzbeschreibung

Attraktive Anlegerwohnung mit zuverlässigem Mieter bis 2028 - Eigennutzung danach möglich!

### Detailbeschreibung

Urban leben -- sicher investieren -- später selbst genießen.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadthalle Graz oder dem Augarten und ist gleichzeitig angenehm ruhig -- eine seltene Kombination!

Das Highlight: Ein ca. 16 m<sup>2</sup> großer Balkon, der gleich von drei Räumen aus begehbar ist -- ideal für entspannte Stunden im Freien, Urban Gardening oder entspannte Mahlzeiten im Freien.

Ihre Vorteile im Überblick:

- \* Zentrale & doch ruhige Lage: Nähe Stadthalle, Zentrum & Augarten
- \* Ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche: durchdachte Raumaufteilung

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

- \* Großzügiger Balkon (ca. 16 m<sup>2</sup>): von 3 Zimmern aus begehbar
- \* Wohnung und Keller mit Lift bequem erreichbar
- \* Top Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Straßenbahn & Bus in unmittelbarer Nähe
- \* Vermietet bis 02/2028: mit stabilen Einnahmen & zuverlässigem Mieter
- \* Bad & Küche inkludiert: sofort funktionell und gepflegt

Rendite heute -- Freiheit morgen

Aktuell ist die Wohnung bis Anfang 2028 vermietet und bietet somit verlässliche Einnahmen. Danach steht Ihnen frei, ob Sie selbst einziehen oder weitervermieten - ganz nach Ihren Lebensplänen.

Machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort - ich freue mich auf Ihre Anfrage für einen Besichtigungstermin!

**Nähere Informationen erhalten Sie gerne bei Herrn Mag. Roman Feiertag unter 0664 - 99 54 71 72.  
Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**

