

# PORTFOLIO

Bei ernsthaftem Interesse überreichen wir dem Kauf- oder Mietinteressenten ein ausführliches Portfolio. Dieses enthält alle wesentlichen Informationen, hochwertige Bilder sowie eine klare und transparente Darstellung der wichtigsten Eckdaten.

Uns ist wichtig, dass Interessenten eine fundierte Entscheidungsgrundlage erhalten. Das Portfolio dient dabei als strukturierte Übersicht und unterstützt einen professionellen weiteren Ablauf.

So sorgen wir für Transparenz, Vertrauen und eine solide Basis für die nächsten Schritte im Vermittlungsprozess.

D&B IMMOBILIEN OG

BE BOLD. DESIGN YOUR LIFE.

D&B Immobilien OG  
Gossendorf 167  
8330 Feldbach  
office@db-immobilienog.at  
www.db-immobilienog.at

Gesellschafter:  
Dietmar & Bianca Wolf  
+43 (0) 664/52 22 068;  
od. +43 (0) 664/14 41 906  
FN 620310X



DIETMAR  
WOLF

Gesellschafter D&B Immobilien OG  
+43 (0) 664/52 22 068  
office@db-immobilienog.at

# KAUFPREIS: auf Anfrage

## 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon & Tiefgaragenplatz – Graz Autalerstraße

Diese gepflegte **3-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich im **2. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1999** in der Autalerstraße in Graz und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnlage.

Auf rund **75 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch als attraktive Anlegerwohnung. Der helle Wohnbereich mit Zugang zum **Balkon** schafft eine freundliche Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Wohnung verfügt über **zwei weitere Zimmer**, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet ein angenehmes Wohngefühl.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme**, was für eine effiziente und komfortable Wärmeversorgung sorgt. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein weiterer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende **Tiefgaragenplatz**, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die **stadtnahes Wohnen in Graz mit guter Infrastruktur und praktischer Raumaufteilung** verbinden möchten.

## DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	2 ETW 1005/26
WOHNFLÄCHE	CA. 75 M2
GRUNDFLÄCHE	-
BAUJAHR	1999
STOCKWERKE	2. Stock
KELLER	Ja
HEIZUNG	Fernwärme
AUFSCHLIEßUNG	STROM, KANAL, WASSER
KFZ	Tiefgaragenplatz
BALKON/TERRASSE	Ja
ZIMMERANZAHL	3
MÖBLIERUNG	Teilweise möbliert
BAD/WC	Ja
BEZUG	Nach Vereinbarung
ENERGIEAUSWEIS	HWB 51,74 kWh/m2 a
SONSTIGES	LÄNDLICHER CHARM MIT GUTER INFRASTRUKTUR

### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Bad, WC, AR, Küche/Essen, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Balkon

### INFRASTRUKTUR:

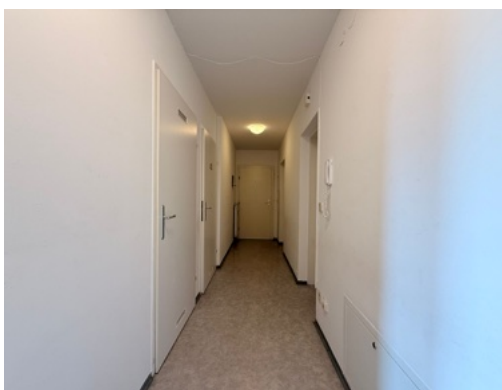
Die Wohnung befindet sich in der **Autalerstraße in Graz** und bietet eine attraktive Kombination aus stadtnaher Lage und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch **Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen** befinden sich in der näheren Umgebung. Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt sowie anderer Stadtteile.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche **Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**, darunter Spazier- und Radwege sowie Grünflächen. Die Nähe zur Stadt Graz sorgt gleichzeitig für eine ausgezeichnete Versorgung mit **Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten**.

Die Lage verbindet somit **komfortables Wohnen mit guter Infrastruktur und praktischer Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt**.

PROVISION	3 % + UST.
BESTIMMUNGEN	DIE VERMITTLUNG DER IMMOBILIEN IST NACH DEN BESTIMMUNGEN DER MAKLERVERORDNUNG PROVISIONSPFLICHTIG.
EINTRAGUNGSgebÜHR	1,1 %
GRUNDERWERBSTEUER	3,5 %
ERRICHTUNG/GRUNDB. DURCHFÜHRUNG	LT. TARIF DES URKUNDENERRICHTERS
DIV. BARAUSLAGEN	LT. TARIF
HAFTUNGSausschluss	DIE D&B IMMOBILIEN OG ÜBERNIMMT KEINE HAFTUNG FÜR DIE UNS BEREIT GESTELLTEN INFORMATIONEN ÜBER DAS ANGEBOtENE OBJEKT.



KEIN WEG IST ZU WEIT,  
UM DORT ANZUKOMMEN,  
WO DAS HERZ ZU HAUSE IST,