

## **Geräumige 3-Zimmer Altbauwohnung mit hofseitigem Balkon in zentraler Lage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7314/477**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                         |
| Baujahr:                      | 1903                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 71,76 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | F 200,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,19                            |
| Kaufpreis:                    | 165.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 253,21 €                          |
| USt.:                         | 25,32 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



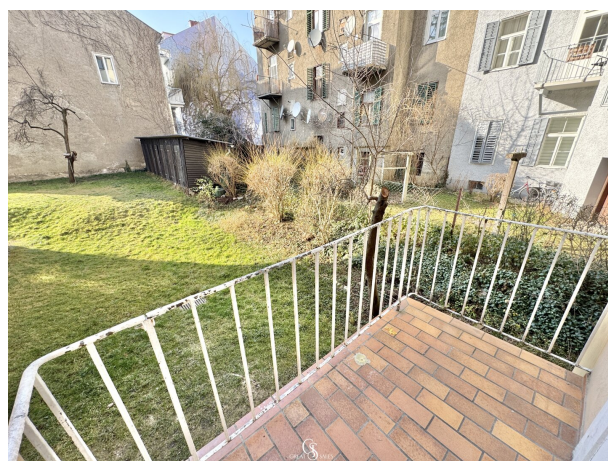
**Oliver Sgerm**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9  
8054 Seiersberg-Pirka















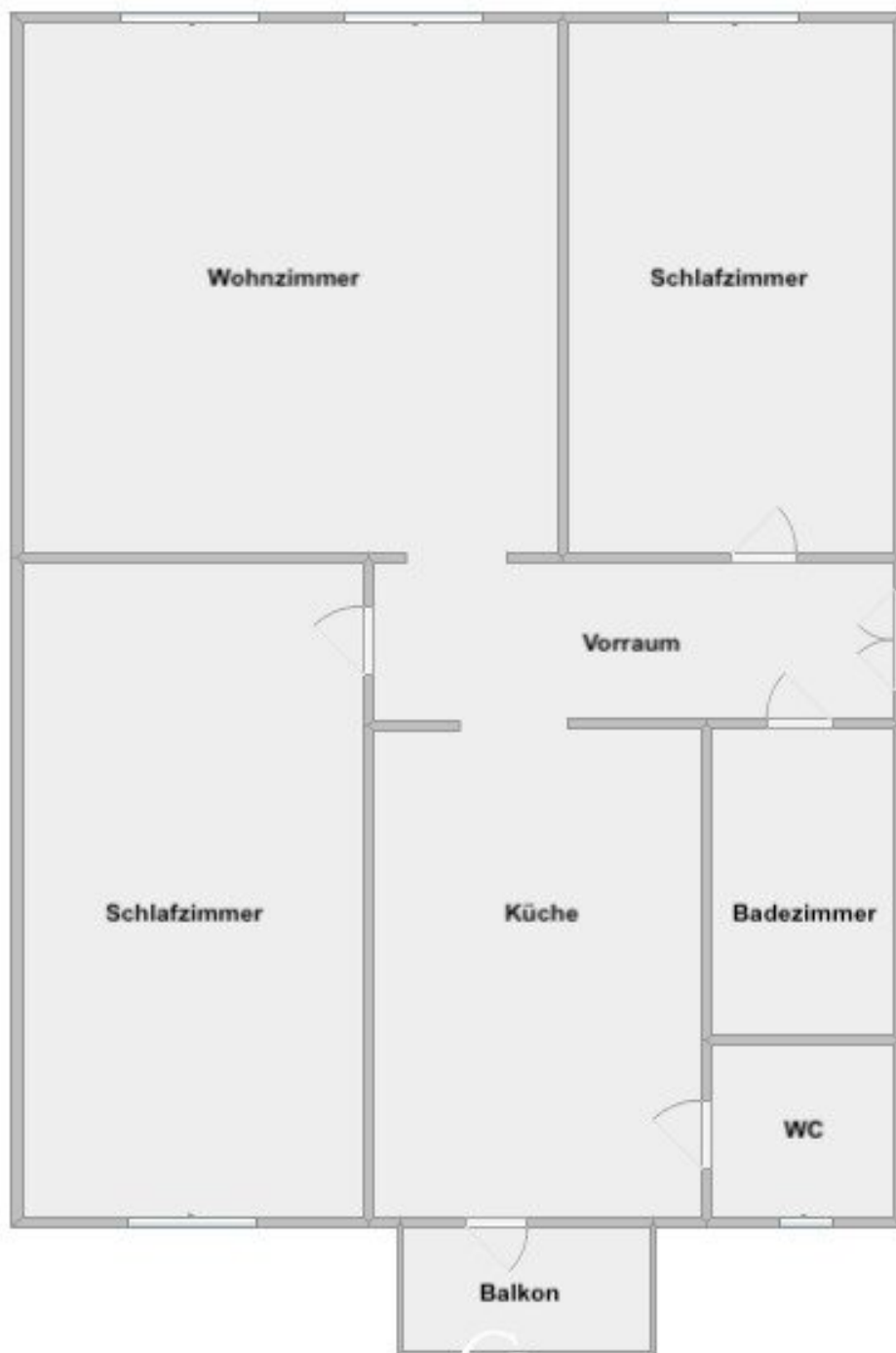












NO REAL ESTATE  
AGENTS  
WANTED

## Objektbeschreibung

Diese einladende Wohnung im Hochparterre eines klassischen Altbaus bietet auf ca. 70,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumkonzept mit drei Zimmern und einem hofseitigen Balkon. Die beeindruckende Raumhöhe von über 3 m unterstreicht den Charme des Altbaus.

Das helle Wohnzimmer mit großen Fenstern schafft eine freundliche Wohnatmosphäre. Zwei weitere Zimmer können flexibel gestaltet werden, wobei eines hofseitig ausgerichtet ist und sich perfekt als Schlafzimmer eignet.

Die gut ausgestattete Küche lädt dazu ein, kulinarische Kreationen zu entfalten. Von hier gelangt man direkt auf den hofseitig gelegenen Balkon, ideal zum Entspannen und Genießen.

Die Wohnung verfügt über ein separates Badezimmer mit Dusche sowie ein WC mit Fenster.

Im ruhigen Innenhof erwartet Sie ein wunderschöner Allgemeingarten – perfekt, um die Natur zu genießen und dem Alltag zu entfliehen.

Aktuell wird die Wohnung über eine Gasheizung beheizt, die Umstellung auf Fernwärme ist bereits in Planung.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausreichend öffentliche Parkplätze stehen in der Umgebung zur Verfügung.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer
- 2 Zimmer (als Schlafzimmer oder Büro nutzbar)
- Badezimmer mit Dusche
- Küche
- WC mit Fenster



- hofseitiger Balkon

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage, in unmittelbarer Nähe von Parks und verfügt über eine perfekte Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte und Restaurants befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap