

Anleger aufgepasst - ruhige 100m² Wohnung zu einem günstigen Preis - 3 getrennt begehbare Räume - 6 Rad-Min zur FH Joanneum



Objektnummer: 6379/122

Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,05.Bez.:Gries
Baujahr:	1899
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,00 m ²
Zimmer:	3,50
Heizwärmebedarf:	99,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,98
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	224,96 €
USt.:	22,50 €
Infos zu Preis:	

Rücklagenstand Ende 2023: € 96.539,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Lehner

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner
Kocheregg 29
8081 Sankt Marein bei Graz

T +43 664 2362378

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur







SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

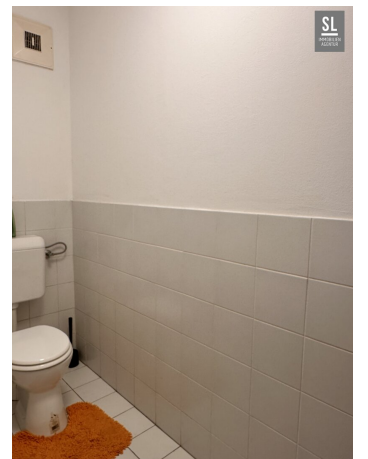


SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

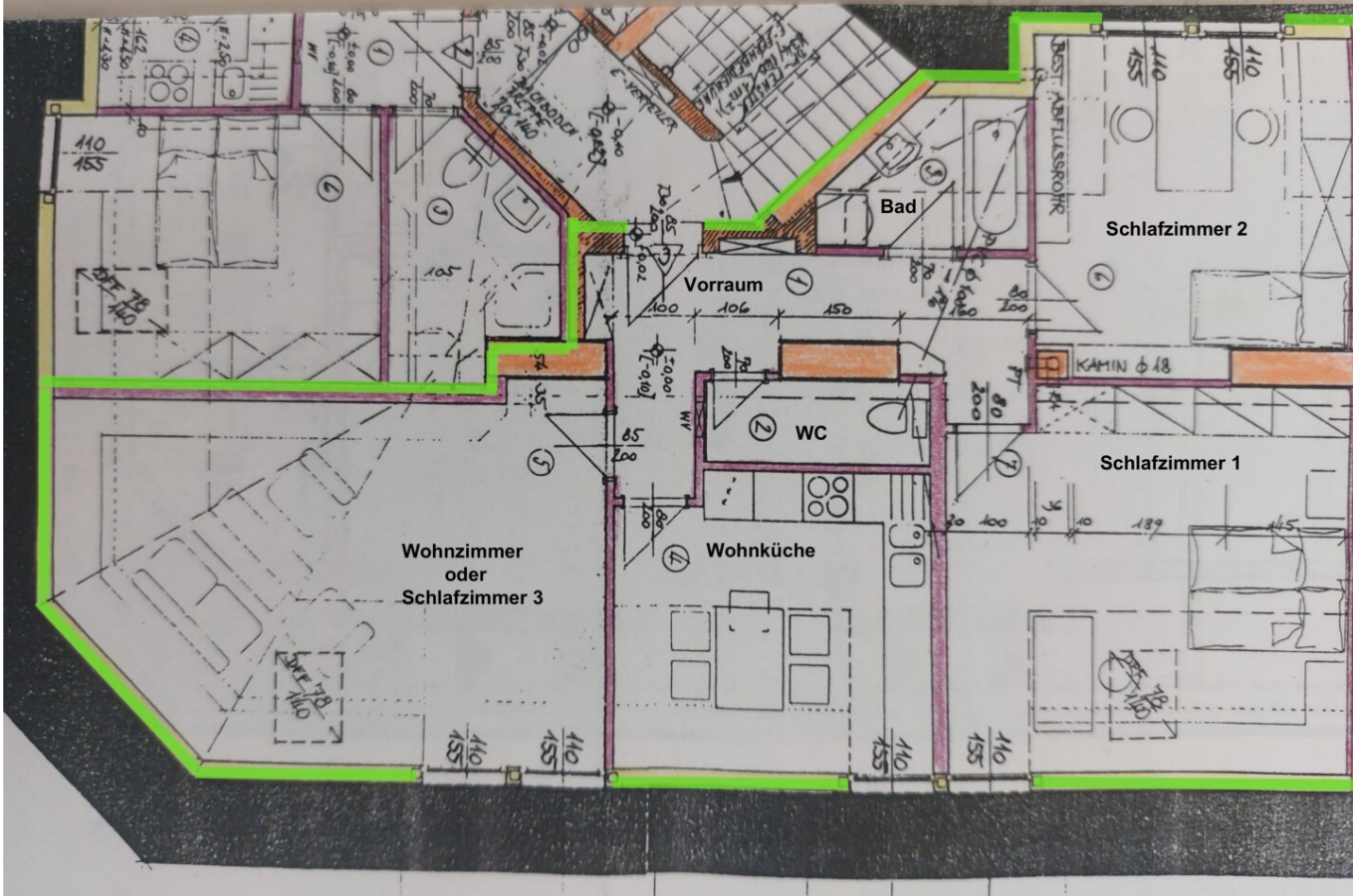


SL
IMMOBILIEN
AGENTUR









Objektbeschreibung

Diese schöne, helle, auch WG-taugliche 3,5 Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Altbau-Eckhauses im aufstrebenden Bezirk Gries mit wenig Verkehr! Das Dachgeschoss wurde 1985 ausgebaut. **Das Haus wurde außen saniert, neue Fenster wurden eingebaut. Überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der Ruhelage und Gemütlichkeit dieser Wohnung.**

Willkommen in dieser geräumigen Dachgeschosswohnung, die sich im 4. Stock eines charmanten Altbaus, BJ 1899, befindet. Mit einer Fläche von fast 100 m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für eine Wohngemeinschaft oder eine Familie.

Der Parkettboden verleiht jedem Raum eine warme Atmosphäre. Für Behaglichkeit in der kalten Jahreszeit sorgt die Beheizung mit Fernwärme. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten Zustand, dank einer durchdachten Teilsanierung vor einigen Jahren.

Die Raumaufteilung ist äußerst praktisch gestaltet:

Das sonnendurchflutete Wohnzimmer ist nach Westen ausgerichtet und schafft eine einladende Umgebung für gemütliche Stunden. Die beiden geräumigen Schlafzimmer bieten eine ideale Rückzugsmöglichkeit und verfügen über Fenster nach Osten und Westen.

Die Wohn-Küche ist komplett ausgestattet und bietet einen heimeligen Platz für einen Esstisch mit Sesseln. Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt, während das separate WC für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt.

Jedes Zimmer ist individuell begehbar, was ein Höchstmaß an Flexibilität und Privatsphäre garantiert. Es gibt ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

!! Für die Bewohner des Hauses stehen, über das Stiegenhaus erreichbar, Balkone mit Blick in den Innenhof zur Verfügung. Hier kann auch Wäsche aufgehängt werden.

Zentrumsnahe Lage - dennoch ruhig!

Zentral, aber ruhig gelegen im aufstrebenden Bezirk Gries, nur 6 Fahrradminuten von der FH Joanneum!

Gute Infrastruktur, beste Verkehrsanbindung

6 Minuten mit dem Fahrrad zum Hauptbahnhof Graz

Die beliebte Augartenbucht ist nur 5 Minuten mit dem Rad entfernt

3 Fahrradminuten zum Bad zur Sonne

Öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in nur drei Minuten zu Fuß, was die Erkundung der Stadt zum Kinderspiel macht. Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus Ruhe und urbanem Leben. Sie gelangen mit dem Fahrrad in nur ca. 3-4 Minuten zum mittlerweile sehr angesagten Kunsthaus-Viertel und zum "Bad zur Sonne".

Diese Wohnung vereint Geschichte und einladenden Wohncharme. Wenn Sie auf der Suche nach einer preisgünstigen Anlegerwohnung sind, dann ist diese Dachgeschosswohnung die perfekte Wahl.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

Wie kommen Sie zum Exposé mit Angabe der Adresse und weiteren Informationen?

! Unmittelbar nach Ihrer Anfrage (auch über meine Homepage), bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen. Danach können Sie das Exposé mit der Adresse online abrufen.

Gerne stehe ich Ihnen nach telefonischer Terminvereinbarung für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.service.immo/registrieren/de>

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