

## Geräumige Dachgeschosswohnung mit überdachten Süd-Balkonen in zentraler Lage



Süd-Balkon

**Objektnummer: 7314/509**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,04.Bez.:Lend
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,17 €
<b>USt.:</b>	25,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Sgerm**

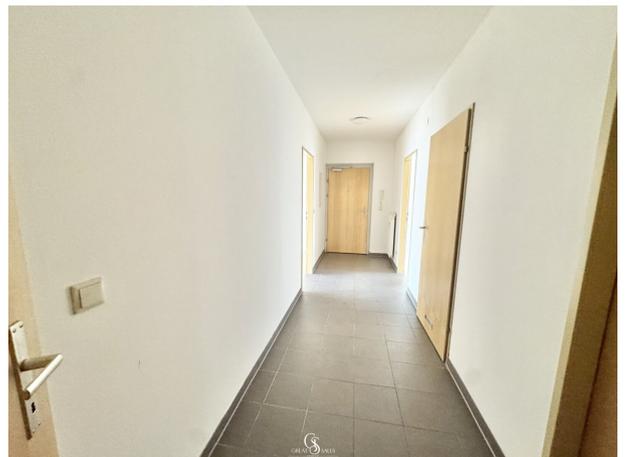
GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9  
8054 Seiersberg-Pirka

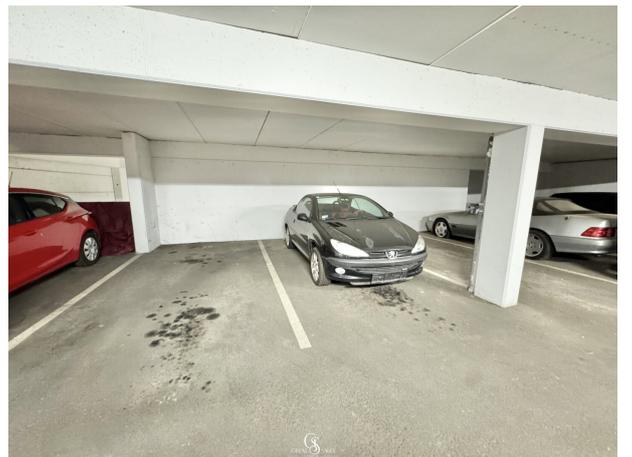
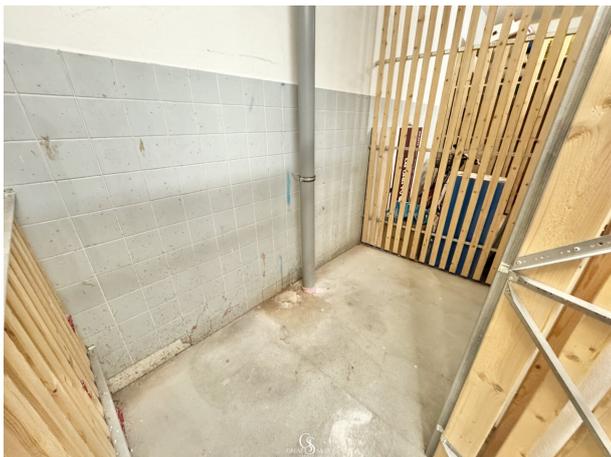






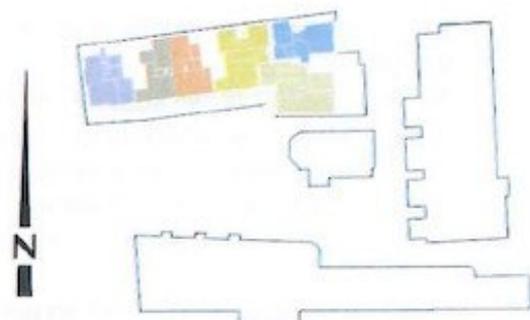








HANS-RESEL-GASSE 21e  
 DG W6 74,87 m<sup>2</sup>  
 KELLER IM HAUS 21E EG



## Objektbeschreibung

**Diese helle Dachgeschosswohnung befindet sich im dritten Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses in der Hans-Resel-Gasse.**

Mit einer Wohnfläche von ca. 74,87 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung:

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und Zugang zu einem überdachten Südbalkon – der perfekte Ort, um kulinarische Kreationen zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Zudem bietet die Wohnung ein Badezimmer, ein separates WC, einen praktischen, großzügigen Abstellraum sowie zwei getrennt begehbbare Zimmer, die beide Zugang zum Balkon haben.

Ein eigenes Kellerabteil rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

**Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional zusätzlich erworben werden.**

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Kochen/Wohnen/Essen
- überdachter Südbalkon
- Zimmer 1
- Badezimmer mit Badewanne
- Zimmer 2
- Balkon

- Wc
- Abstellraum

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage, nur wenige Schritte von mehreren Parks entfernt und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe zu finden.

Die Straßenbahnhaltestelle Esperantoplatz ist fußläufig in etwa vier Minuten erreichbar, die Bushaltestelle Marinplatz bereits in nur zwei Minuten.

**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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap