

**128m² ruhige - coole Stadtwohnung oder Praxis/Büro mit
33m² großem Süd-Westbalkon Nähe Kunsthaus, 2 TG
Plätze optional**



Objektnummer: 6379/127

Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m²
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	4,10 m²
Heizwärmebedarf:	98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	345,00 €
Heizkosten:	257,81 €
USt.:	82,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

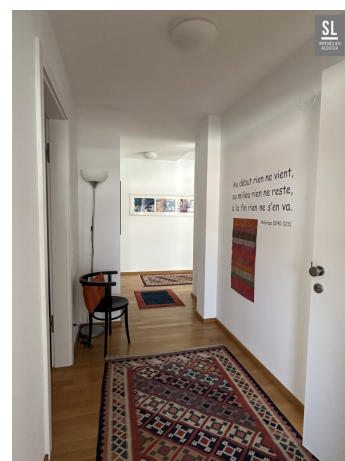
Ihr Ansprechpartner



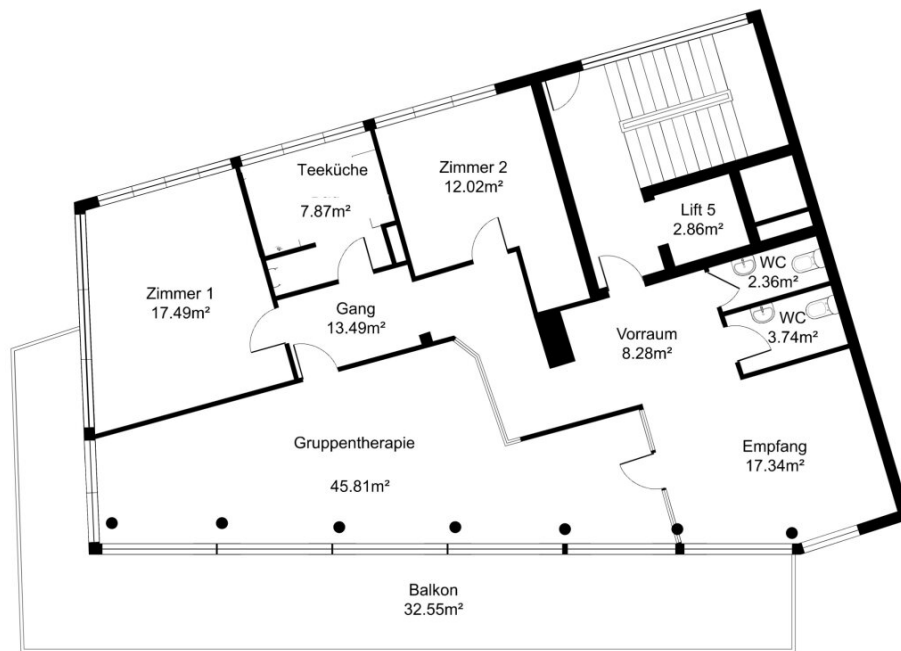
Susanne Lehner

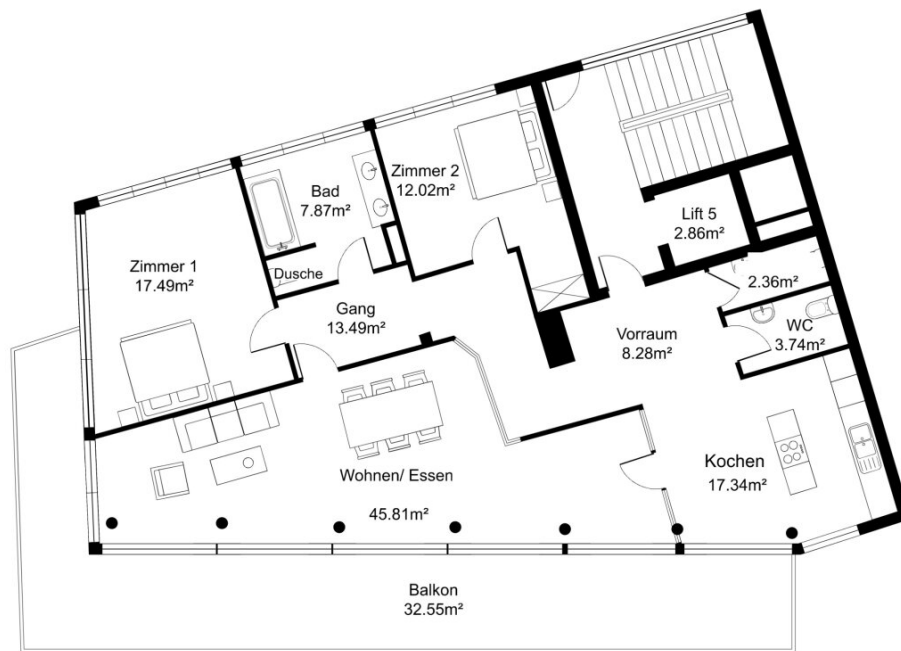
SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner
Kocheregg 29
8081 Sankt Marein bei Graz











Objektbeschreibung

Sie wollten schon immer eine lässige Stadtwohnung ihr Eigen nennen?

Jetzt haben Sie die Möglichkeit im hippen Kunsthausviertel eine zu erwerben. Bisher als Praxisräumlichkeiten genutzt, können Sie durch ein paar Umbauarbeiten eine interessante Wohnung kreieren, um die man Sie beneiden wird.

In Ihrer neuen, hellen Stadtwohnung gehen Sie vom Vorraum in die Küche (vorher Empfang). Der großzügige Wohnraum grenzt an den sehr weitläufigen Süd-West Balkon mit durchlaufender Fensterfront (!). Vom Gang aus gelangen Sie in die zwei Schlafzimmer und in das Badezimmer, das bisher als Teeküche, bzw. Sozialraum fungierte und adaptiert werden muss. Derzeit gibt es zwei WC Räume, eines davon hat breitere Maße und gilt als Behinderten - WC. Der zweite Toilettenraum kann als geräumiger Abstellraum genutzt werden.

Die Säulen, die in der Wohnung auf der Westseite zu sehen sind, schaffen als architektonisches Highlight eine besondere Atmosphäre. **Die Klimaanlage sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen.**

Mit dem Lift fahren Sie barrierefrei auf Ihre 3. Etage, auf der es nur diesen Zugang zu Ihrer Wohnung gibt!

Optional können Sie bis zu **zwei Tiefgaragenplätze (Kaufpreis auf Anfrage) zusätzlich erwerben.**

Um den Charme dieser besonderen Stadtwohnung zu erkennen, lade ich Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung nach Bestätigung der Formalitäten ein.

! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) **unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer und Email-Adresse** 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 Adressenangabe, weiteren Fotos und Informationen herunterladen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.

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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap