

## **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Innenhoflage in Graz-Gries**



**Objektnummer: 961/35684**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz, 05. Bez.: Gries               |
| Nutzfläche:                   | 100,11 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3  |
| Bäder:                        | 1  |
| WC:                           | 1  |
| Balkone:                      | 1  |
| Stellplätze:                  | 1  |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 119,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,48                            |
| Kaufpreis:                    | 210.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 226,22 €                                 |
| USt.:                         | 23,88 €                                  |
| Provisionsangabe:             |  |

7.560,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Strauß**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26403









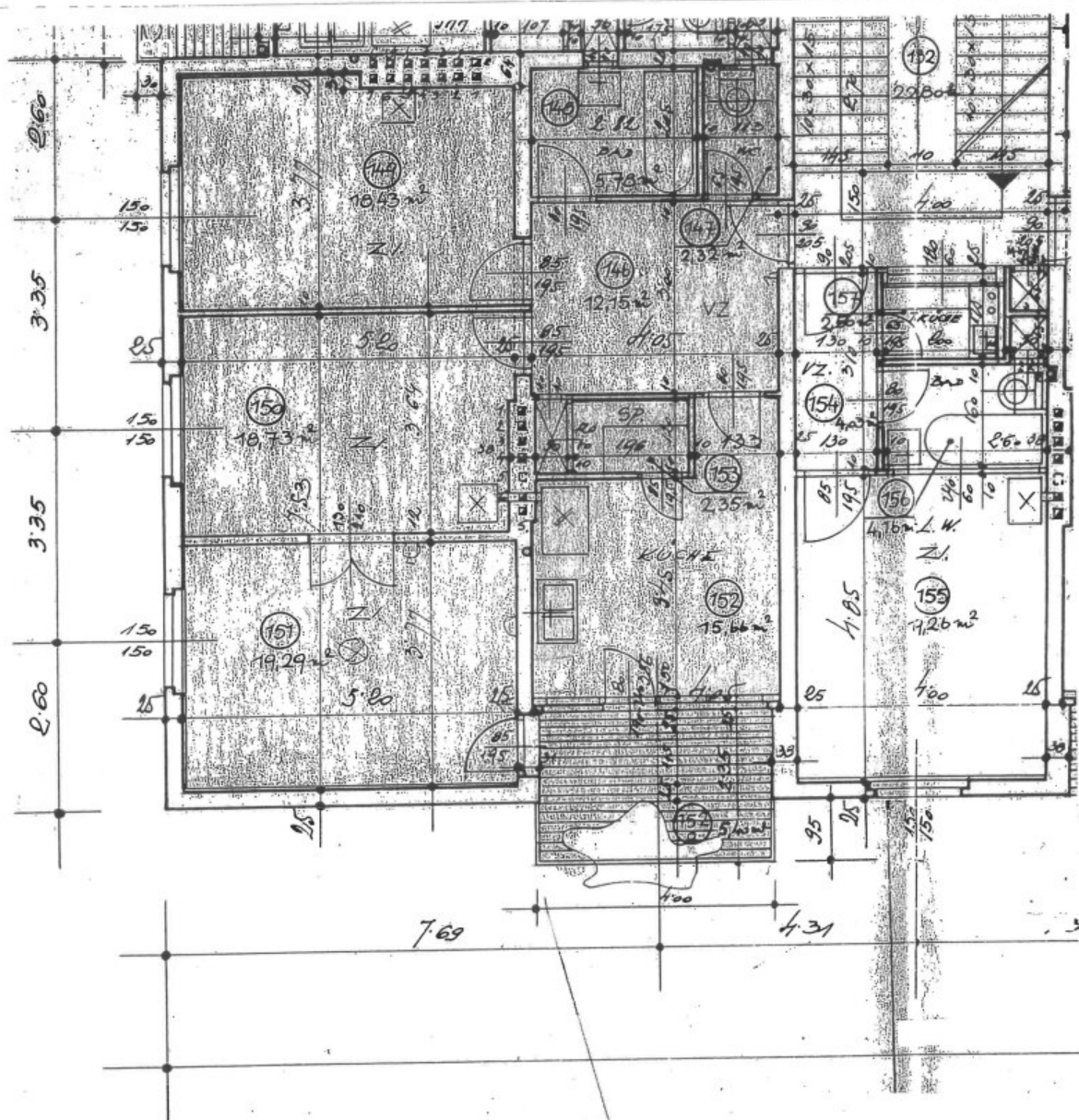












3-Zimmer Wgh ~ 100 m<sup>2</sup>  
(incl. Balkon ~ 5.4 m<sup>2</sup>)

TOP 41

Planskizze



## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** im 5. Halbstock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift befindet sich in zentraler und Innenhoflage Graz-Gries. Mit einer **Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>** bietet sie großzügige Wohnverhältnisse für Paare, Familien oder all jene, die das urbane Leben genießen wollen – mit Potenzial für individuellen Gestaltungswünschen.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Über den **großzügigen Vorraum** gelangt man in das **Wohnzimmer**, eines der beiden **Schlafzimmer**, die **separate Küche (mit Abstellraum)**, das **Badezimmer**, sowie in das **separate WC**. Das zweite Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer erreichbar.

Besonders angenehm ist der **südlich ausgerichtete, überdachte Balkon (ca. 5,4 m<sup>2</sup>)**, der von der Küche und dem zweiten Schlafzimmer aus zugänglich ist – ein Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung wurde **frisch ausgemalt**, der **Parkettboden geschliffen** und befindet sich in gepflegtem Zustand. Beheizt wird mittels **Nachtspeicher-Elektroheizung**.

**Ein Garagenplatz kann bei Bedarf zusätzlich um € 25.000,- erworben werden.**

Parkmöglichkeiten stehen für Bewohner im **schrankengesicherten Innenhof** zur Verfügung. Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### Highlights:

- ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Überdachter, südseitiger Balkon
- Lift
- Parkmöglichkeiten im Innenhof
- Kellerabteil
- Gepflegter Zustand: frisch ausgemalt & Boden geschliffen

- Innenhoflage

[HIER geht es zum 360 Grad Rundgang!](#)

### Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt im **zentrumsnahen Bezirk Gries**, eingebettet in einer **Innenhofsituation**, die sowohl gute Erreichbarkeit als auch angenehme Wohnqualität bietet. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

### 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 <500m

#### Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m





Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.