

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



s REAL  
Immobilien

**Objektnummer: 961/35684**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Nutzfläche:</b>	100,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,48
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,22 €
<b>USt.:</b>	23,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Strauß**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26403

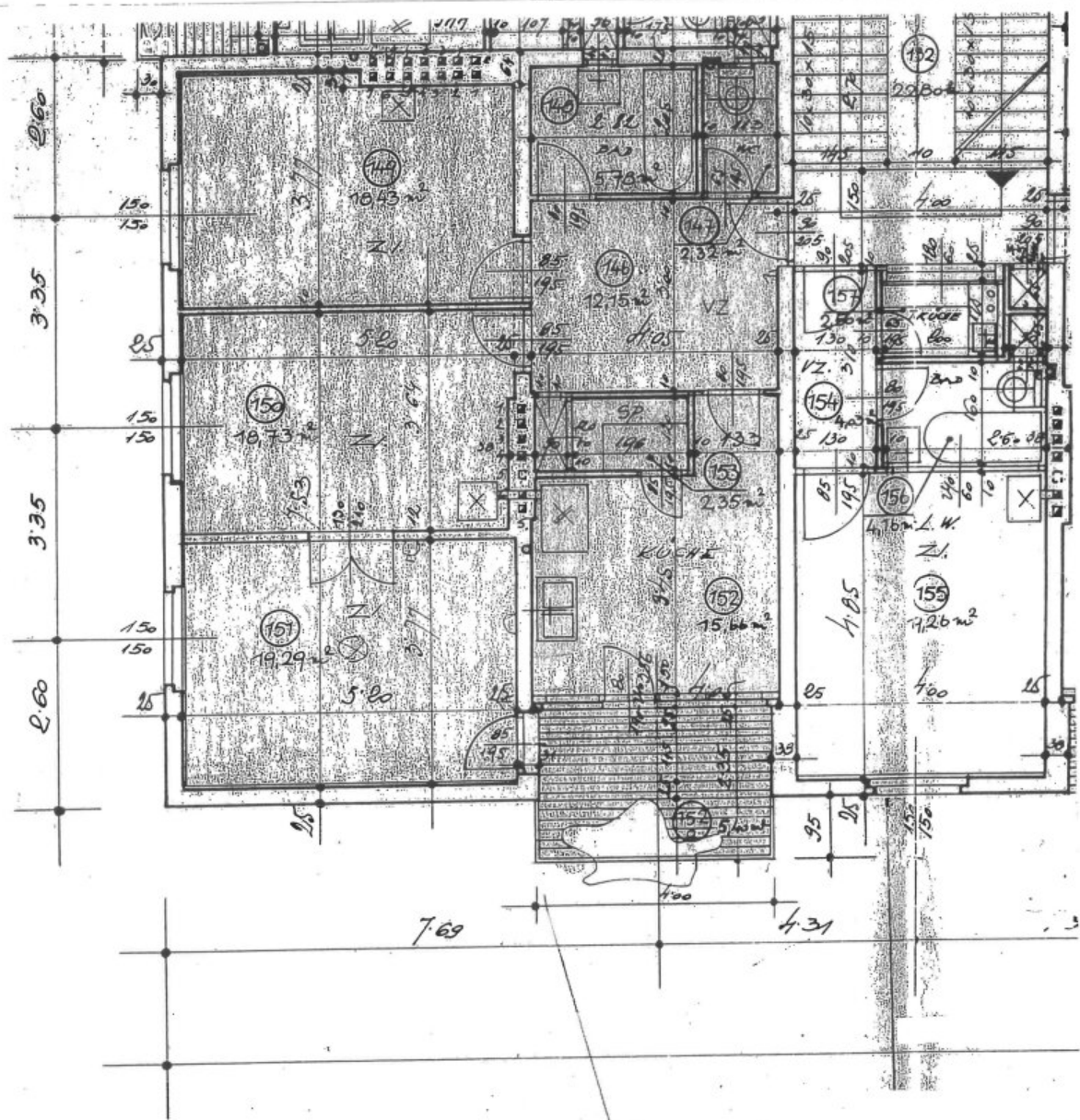












3-Zimmer Wkg ~ 100 m<sup>2</sup>  
(incl. Balkon ~ 5.4 m<sup>2</sup>)  
TOP 44

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 **schränkengesicherten 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.