GEIDORF JUWEL – Gründerzeit-Etage mit 4,2 m Raumhöhe, Wintergarten & Studio direkt neben der KF-Universität

Objektnummer: 8014/327

Eine Immobilie von IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1889
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	238,11 m²
Nutzfläche:	508,25 m²
Lagerfläche:	270,14 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	160,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,79
Heizkosten:	612,70 €
USt.:	164,84 €

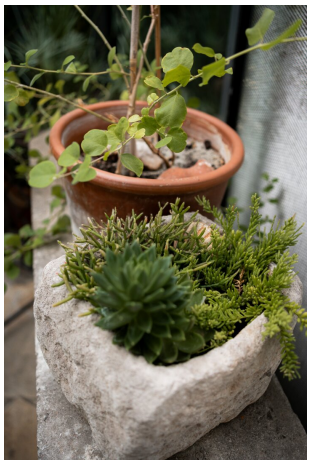
Provisionsangabe:

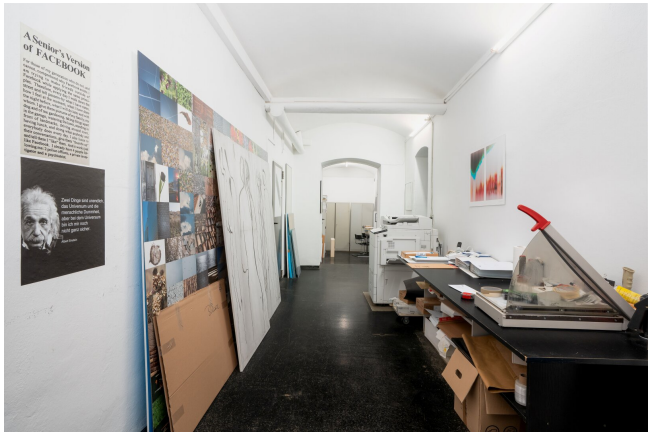
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Susanne Pichler

IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.
Feldkirchner Straße 13-15

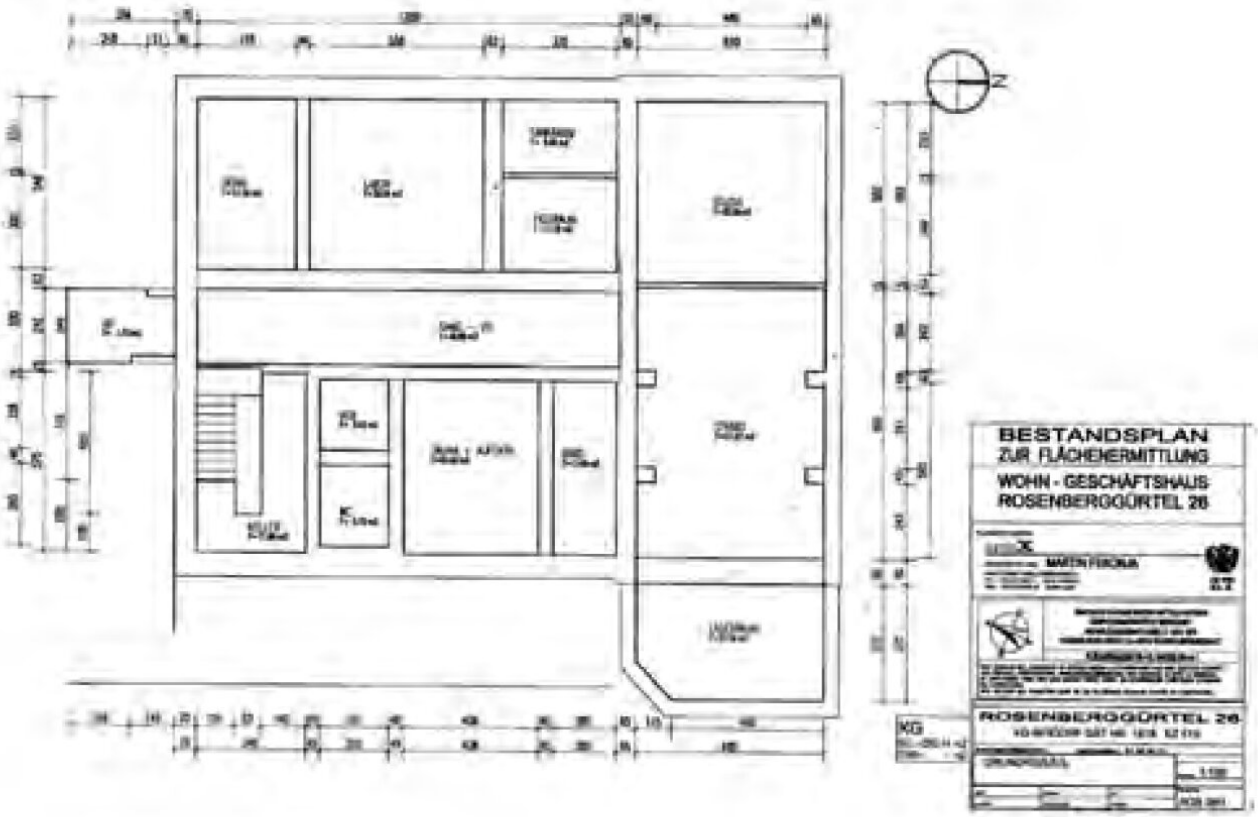



A Sterling's Version
of FACEBOOK

Grundriss
erdgeschoss

Grundriss

kellergeschoss



Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen die Tür und stehen in Räumen, die sofort wirken: **4,2 Meter Raumhöhe** im Hochparterre geben Luft, Tiefe und dieses seltene Gefühl von Größe, das man nicht erklären muss – man spürt es. Hier hat alles Platz: Ideen, Kunst, Familienleben, mandantenwürdige Meetings, ruhige Behandlungen. **Oben** (ca. **238 m²**) residiert man großzügig, empfängt stilsicher und arbeitet fokussiert. **Unten** (ca. **270 m²**, derzeit Studio) entfaltet sich Ihre Produktion, Ihr Atelier, Ihr Backoffice – oder einfach der zweite Akt Ihres Raumkonzepts. Dazwischen verbindet der **Wintergarten im Innenhof** die Welten: grüne Lounge, stille Oase, Ihr Lieblingsplatz für Kaffee und klare Gedanken.

Die Adresse ist Programm: **Geidorf**, eine der begehrtesten Lagen von Graz, **Tür an Tür mit der Karl-Franzens-Universität**. Urban, sichtbar, erstklassig angebunden – und doch angenehm ruhig. Ein starkes Signal für Substanz und Weitblick.

Highlights, die überzeugen

- **Gesamt ca. 508 m²**: HP **ca. 238 m²** + **ca. 270 m² (Keller - Studio)**
- **4,2 m Raumhöhe** im Hochparterre – imposantes Raumgefühl, Galerie-Potenzial
- **Wintergarten** im Innenhof – Meeting-Lounge, Ruhezone oder Green Office
- **Toplage Geidorf** – direkt neben der **KF-Universität**
- **Dachsanierung bereits erfolgt** – **Abzahlung über Rücklage**
- **Flexible Nutzung**: **Wohnen**, **Kanzlei**, **Praxis/Ordination**, **Showroom/Kreativflächen**

  (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)

Facts & Figures

- Objekt: gesamte **Hochparterre-Etage** + **Studio im Tiefparterre/Keller**
- Fläche: **ges. ca. 508 m² | HP ca. 238 m² | Keller ca. 270 m²**
- **Raumhöhe HP: ca. 4,2 m**
- Besonderheiten: **Wintergarten**, Uninähe, gewachsene Gründerzeit-Substanz

- Unterlagen: Rücklagenstand, Protokolle & Grundrisse auf Anfrage

Use-Cases, die hier aufgehen

- **Wohnen mit Statement:** Salon-Feeling, Bibliothek, Home-Office – Raum für große Pläne.
- **Kanzlei/Ordination:** repräsentativer Empfang, großzügige Warte- & Besprechungszonen, klare Funktionsbereiche.
- **Kreativ/Studio:** Produktion, Workshops, Galerie – **oben repräsentieren, unten entfalten**.

Nächste Schritte

Grundrisse & Detailunterlagen senden wir gerne zu. **Besichtigungen** nach Vereinbarung.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie **bei Finanzierung & Abwicklung** aus einer Hand.

Hinweis: Alle Angaben lt. Eigentümer, ohne Gewähr. Geplante Nutzungen können genehmigungspflichtig sein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap