

Stilvoll modernisierte Altbauwohnung in Toplage



Objektnummer: 961/35740

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,05.Bez.:Gries
Baujahr:	1910
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	361,93 €
Heizkosten:	165,00 €
Sonstige Kosten:	115,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Peter Strauß

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4

8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26

H +43 664 78098022

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

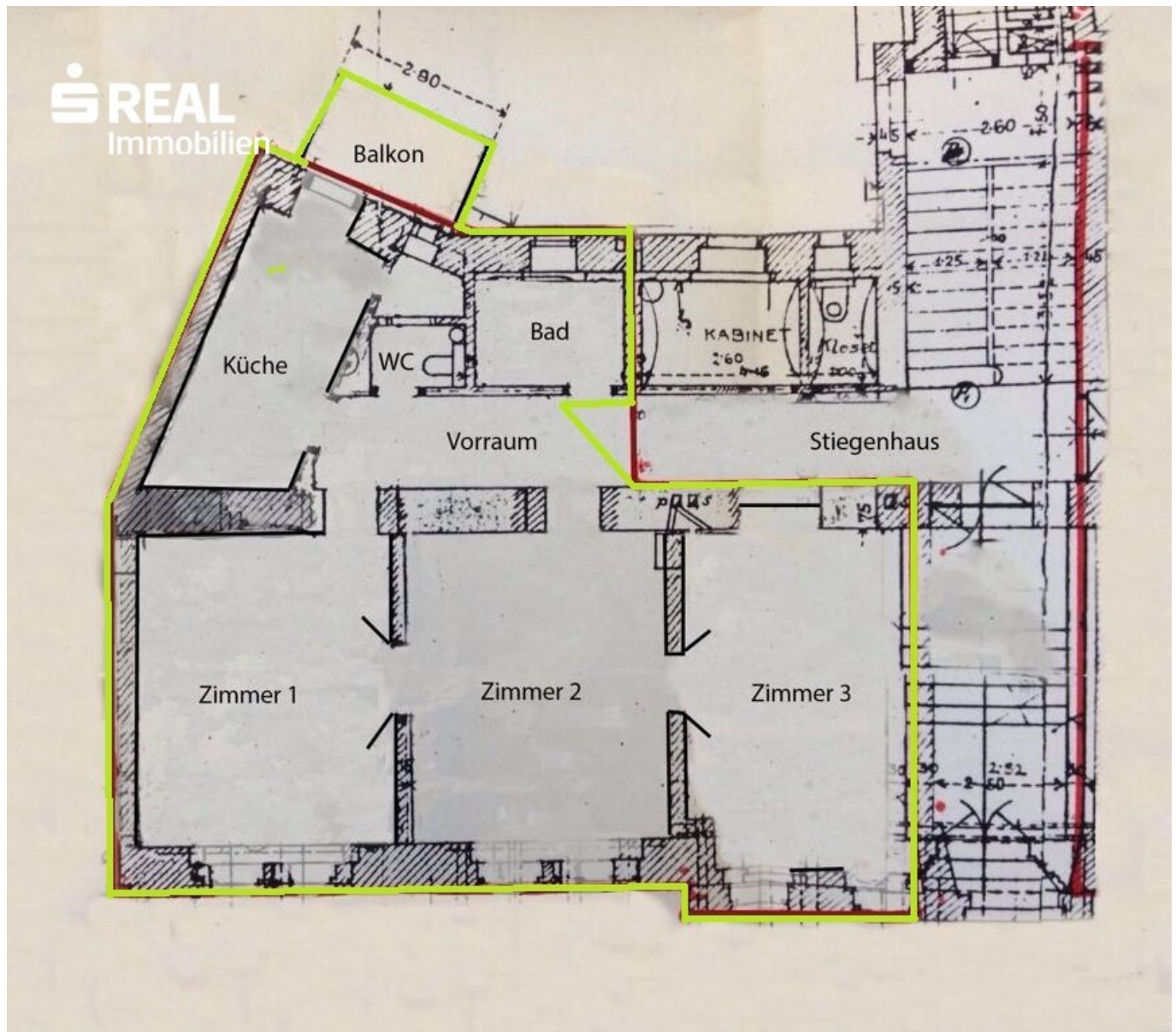












Objektbeschreibung

Diese charmante, modernisierte Altbauwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, in begehrter Lage im Grazer Bezirk Gries. Die Umgebung ist eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, Erholung im Grünen und kulturellem Angebot. Ideal für Stadtliebhaber, die Ruhe suchen, aber auf urbanen Komfort nicht verzichten möchten.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 90m² und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und exzellente Lage.

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich / Vorraum
- Badezimmer mit Fenster & Dusche
- Separates WC
- Voll ausgestattete Küche mit praktischem Abstellraum und Zugang zum Balkon
- Kleiner Balkon mit ruhigem Innenhofblick
- Drei helle und großzügige Wohnräume mit Altbauflair

Ausstattung/ Besondere Merkmale:

- Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme / zentrale Versorgung.
- 2017 wurde die Immobilie umfassend saniert (Böden, Elektrik, Wasseranschlüsse Küche.)
- Ein großer Kellerabteil ist im Angebot inkludiert.
- Ein Aufzug ist vorhanden.
- Die Fenster sind 3-fach verglast, & mit elektrischen Rollläden ausgestattet
- Sehr ruhig und Schalldicht trotz städtischer Lage

- Stilvoller Altbauflair mit hohen Decken und Fischgrätparkett
- Aktuell wird die Fassade des gesamten Wohnhauses saniert.

Lage & Infrastruktur:

- **Citypark:** nur 1 km entfernt
- **Innenstadt / Hauptplatz Graz:** ca. 1,5 km
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bank, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- **Anbindung:** Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (Straßenbahn & Bus ca. 300m)
- **Freizeit & Natur:** Augartenpark, Mur, Murradweg und weitere Grünanlagen direkt vor der Tür

Diese Wohnung ist ideal für alle, die den Flair eines Altbaus schätzen, aber nicht auf modernen Wohnkomfort verzichten möchten. Ob zum Eigenbedarf oder als wertbeständige Investition – die Kombination aus Lage, Ausstattung und Zustand macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m



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 <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.