

**Attraktive Dachgeschosswohnung mit überdachter
Terrasse zentral in Graz - Ihr neues Zuhause zum
Wohlfühlen**



Objektnummer: 1622/91

Eine Immobilie von Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Resel-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	59,96 m ²
Nutzfläche:	59,96 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,79 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	149.900,00 €
Betriebskosten:	152,30 €
Heizkosten:	94,17 €
USt.:	34,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

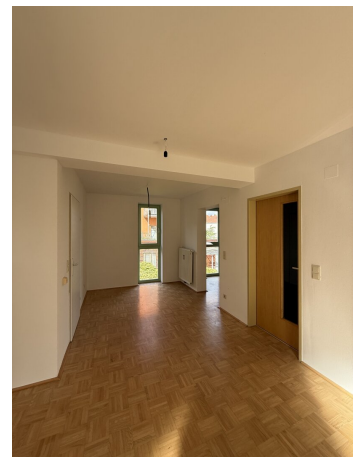
Ihr Ansprechpartner

Julia Rupp

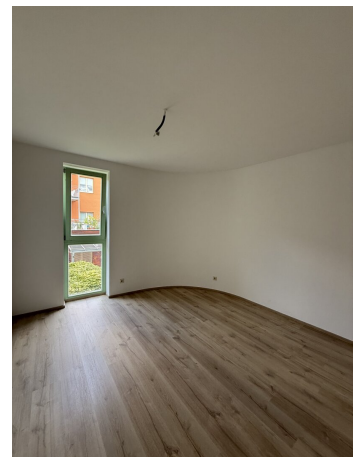
Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.
Heinrichstraße 54
8010 Graz

T +43 316 82 22 01
H +43 676 6350304

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung in der Hans-Resel-Gasse 21c bietet auf rund **59,96 m²** Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und eine behagliche Wohnatmosphäre. Die Immobilie befindet sich in gepflegter, grüner Lage und überzeugt durch ihren hellen, freundlichen Charakter – ideal für Eigennutzer, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit räumlich getrennter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein luftiges Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist die überdachte Terrasse, die einen schönen Rückzugsort im Freien bietet – perfekt, um den Tag bei einem Kaffee oder einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit begrüntem Innenhof und bietet dadurch eine angenehme Ruhe sowie einen schönen Ausblick. Eine moderne Raumaufteilung und die gepflegte Ausstattung machen das Objekt sofort bezugsfertig.

Die Lage in der Hans-Resel-Gasse punktet durch ihre Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und einer guten Anbindung an das Stadtzentrum von Graz. Gleichzeitig befindet sich die Wohnung in einem ruhigen Wohnumfeld, das Erholung garantiert.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet und bei Bedarf kann ein KFZ-Abstellplatz in der dazugehörenden Garage erworben werden.

Monatliche Kosten:

Vorschreibung Rücklage 00,00% UST	66,78 €
	152,30 €
Vorschreibung Betriebskosten 10,00% UST	
UST 10,00%	15,23 €
Gesamt	234,31 €

Die Heizkostenvorschreibung wird direkt über eine hierzu beauftragte Firma verrechnet. Die aktuelle Vorschreibung hierfür beläuft sich derzeit auf 94,17€ netto (exkl. 20,00% UST.)

Fazit:

Diese Dachgeschosswohnung vereint urbanes Wohnen mit einem Hauch von Rückzug und Geborgenheit. Ob als erste eigene Wohnung, neues Zuhause für Paare oder komfortabler Rückzugsort nach einem arbeitsreichen Tag – hier erwartet Sie Wohnqualität zum Wohlfühlen.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <750m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap