

**++ TOP GELEGENHEIT ++ 3,5-Zimmer-Altbauwohnung in  
ruhiger Lage nahe der Mur**



**Objektnummer: 3249**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grüne Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1905
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**GF Heidi Stelzer**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

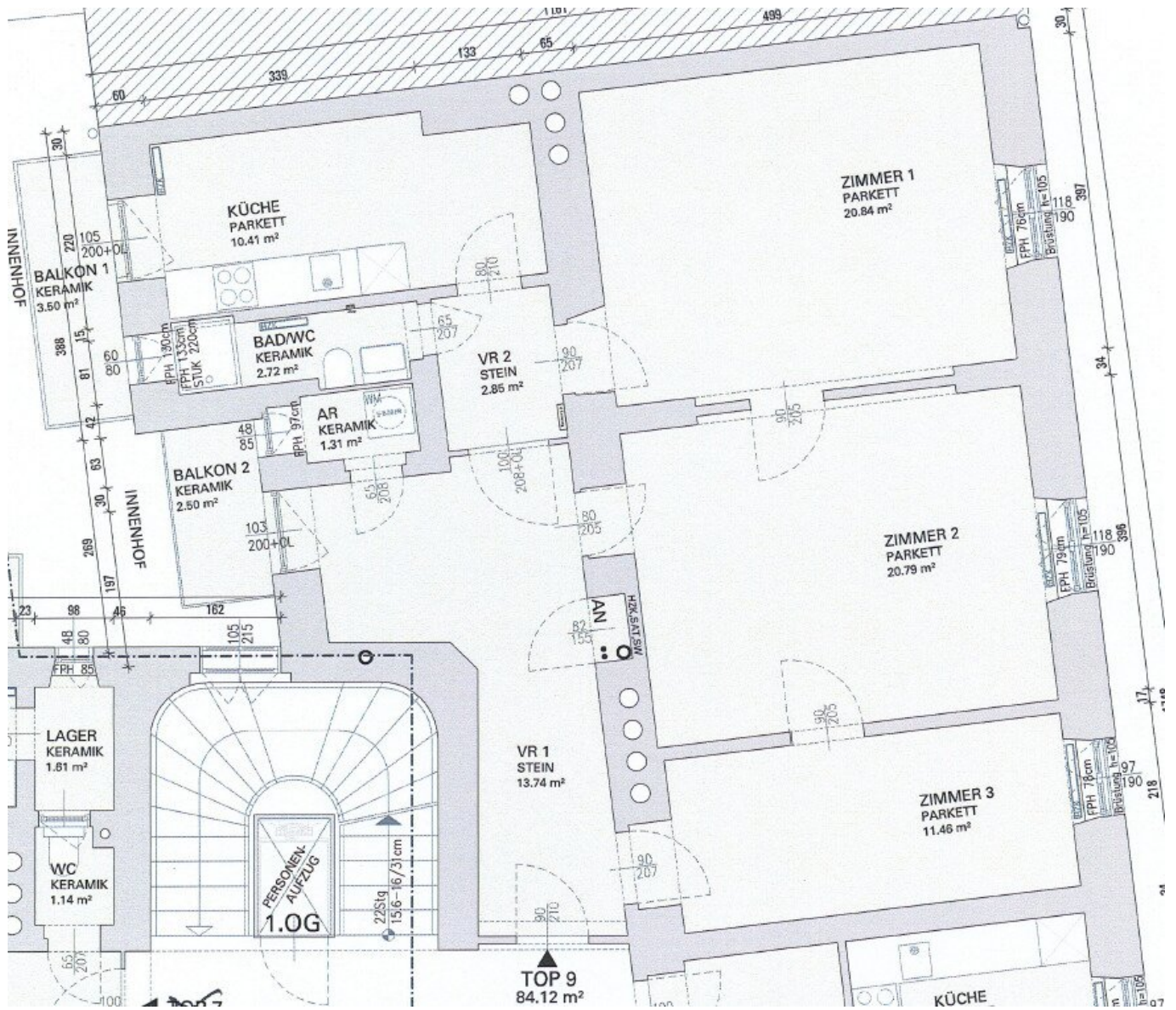
T +43 664 73042103











## Objektbeschreibung

Diese **schöne Altbauwohnung** liegt im **1. OG (Lift!)** eines **sehr gepflegten und sanierten** Wohnhauses in **ruhiger Lage** nahe der **Mur** und unweit des **Lendplatzes**.

Die **geräumige 3-Zimmer-Wohnung** weist eine **Fläche von rd. 84m<sup>2</sup>** auf und verfügt über **drei separat begehbare Zimmer** sowie zwei Vorräume mit ausreichend Stauraum, eine **neuwertige Küche**, einen Abstellraum und ein Badezimmer inkl. WC. Ein besonderes **Highlight** sind sicher die **zwei Balkone** mit Südostausrichtung, welche in den **ruhigen und grünen Innenhof** blicken. Altbautypische Elemente wie die **3m hohen Räume**, **klassischer Fischgrätparkett** sowie **stilvoller Terrazzoboden** im Vorraum wissen zu begeistern.

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Raumaufteilung auch **perfekt als WG**. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeiten als **Praxis oder Büro** zu nutzen.

Hier können Sie **sofort einziehen und sich wohlfühlen**. Dieses Objekt ist eine **echte Seltenheit am Grazer Immobilienmarkt** und wird durch seine **Qualität** und seinen **Stil** besonders **Altbau-Liebhaber** begeistern.

### Highlights:

- 3 einzeln begehbare Zimmer
- 2 Balkone Richtung grünen Innenhof
- Separate & neuwertige Küche
- Großzügiger Vorraum mit viel Stauraum
- Ideale Infrastruktur
- Top Gebäudesubstanz
- Park vor der Tür

- Fernwärmeanschluss

In der unmittelbaren Umgebung stehen Ihnen **Parkmöglichkeiten in der grünen Zone** zur Verfügung. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, wird sich über den **Fahrradabstellplatz im grünen Innenhof** freuen.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Charme dieses Einzelstücks!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap