

**Vielseitig nutzbare 3- Zimmer Wohnung oder
Gewerbefläche in zentraler Lage in Graz Jakomini**



Objektnummer: 8419/231

Eine Immobilie von Realbüro Knitl GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arndtgasse 6
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	292,63 €
Heizkosten:	118,11 €
USt.:	29,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josipa Ramljak

Realbüro Knitl GmbH
Landstraße 1
8753 Fohnsdorf

T O:
H O
Ger
Ver









Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare 3- Zimmer Wohnung oder Gewerbefläche in zentraler Lage in Graz

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Wohnung mit einer Nutzfläche von rund **92 m²**, die aufgrund ihrer Lage im **Erdgeschoss** auch ideal als **Gewerbefläche** genutzt werden kann.

Die Immobilie steht **ab sofort zur Verfügung** und bietet Ihnen die Möglichkeit, diese nach Ihren **individuellen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten**.

Ein besonderer Vorteil ist der **barrierefreie Zugang**, der sowohl über die Wohnungstür, das Stiegenhaus als auch über ein **separates Eingangsportale direkt in den Vorraum** möglich ist. Dadurch eignet sich das Objekt hervorragend für **Praxis, Büro, Kanzlei oder Dienstleistungsbetrieb**.

Direkt vor dem Haus befinden sich Parkmöglichkeiten, was sowohl für Bewohner als auch für Kunden bzw. Besucher sehr attraktiv ist.

Die derzeitige Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- großzügige Wohn-Ess-Küche
- Schlafzimmer
- zwei Kinderzimmer bzw. Büroräume
- Badezimmer mit WC

Die Immobilie überzeugt durch ihre **flexible Nutzungsmöglichkeit, gute Erreichbarkeit und großes Entwicklungspotenzial**.

Gerne überzeuge ich Sie persönlich bei einer Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://realbuero-knitl.service.immo/registrieren/de) - <https://realbuero-knitl.service.immo/registrieren/de>

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 <100m

Apotheke <400m

Klinik <950m

Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <75m

Universität <350m

Höhere Schule <550m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <325m

Bank <350m

Post <550m

Polizei <725m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <100m

Autobahnanschluss <3.725m

Bahnhof <900m

Flughafen <8.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap