

## Geräumige 4-Zimmer-Altbau-Dachgeschosswohnung zum Fertigausbau - LKH-Nähe



**Objektnummer: 961/36024**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
<b>Nutzfläche:</b>	123,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 206,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,86
<b>Kaufpreis:</b>	306.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	396,27 €
<b>USt.:</b>	39,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

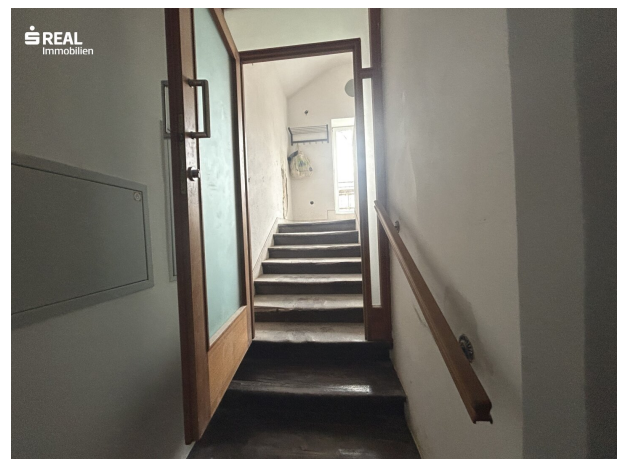
## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

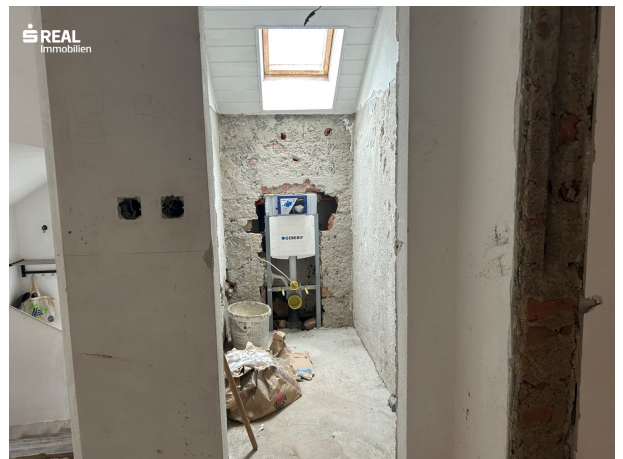
s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

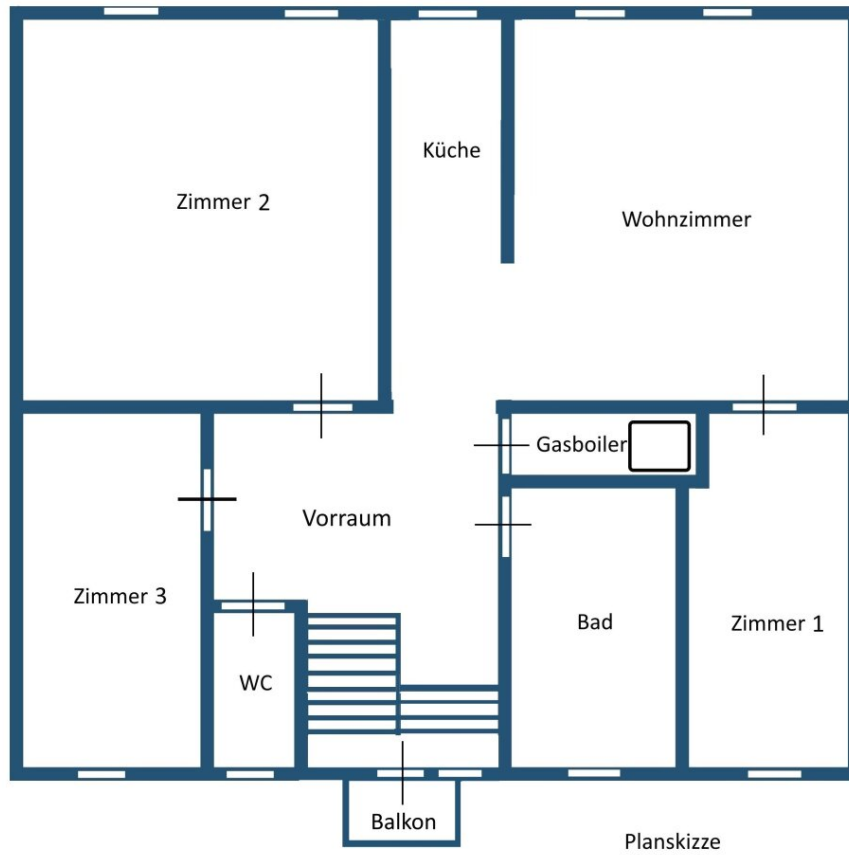
T +43 5 0100 - 26446  
H +43 664 8425362











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese offen und geräumig gestaltete 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung zum Fertigausbau mit einer Nutzfläche von ca. 123,12 m<sup>2</sup> im 2. Stock eines Altbaus in unmittelbarer Nähe zum Sanatorium Leonhard sowie zum LKH-Graz . Die Eigentumswohnung entstand durch Zusammenlegung zweier Wohnungen (Nutzfläche ca. 123,12 m<sup>2</sup> sowie einer vorliegenden Benützungsregelung aller anderen Wohnungseigentümer für den alleinigen Zugang im Ausmaß von 15,58 m<sup>2</sup> und kleinem Balkon, somit neu ca. 138,70 m<sup>2</sup>). Die Räumlichkeiten befinden sich im Edelrohbau und bieten so eine ideale Gelegenheit für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach ihren persönlichen Vorstellungen!

### Raumprogramm:

Stiegenaufgang mit kleinem Balkon, offen gestalteter Vorraum, Bad, Abstellraum mit Gasterme, Küchenbereich mit angeschlossenem großem Wohnzimmer, 3 weitere Zimmer (davon 1 großes Masterbedroom), WC

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Bushaltestellen sowie eine Straßenbahnstation befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In direkter Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein SPAR-Markt, Ärzte und eine Apotheke sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und auch für die Freizeitgestaltung ist im nahe gelegenen Areal des Hilmteichs und Leechwald gesorgt.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <2.000m

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.