

**GÜNSTIG jetzt mit Video Rundgang! Guter Zustand - Ideal für Familien oder WGs - 3 Zimmer Wohnung mit getrennt begehbaren Räumen**



**Objektnummer: 6379/58**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,98
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,86 €
<b>USt.:</b>	23,59 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Rücklagenstand Ende 2024: € 110.266,72

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Lehner**



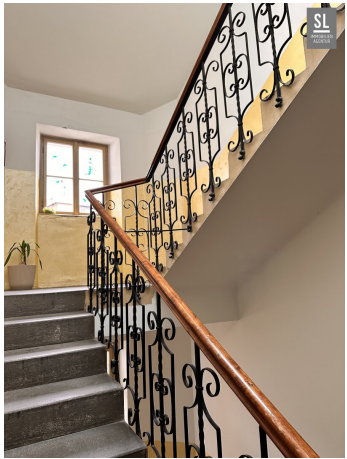
SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR











SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



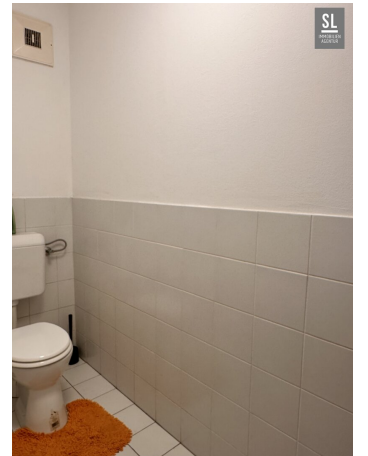
SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR

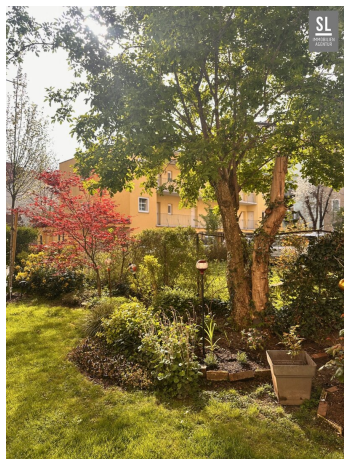


SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR











## Objektbeschreibung

**EINRICHTEN UND WOHNEN !** Diese schöne, helle, auch **WG-taugliche 3,5 Zimmerwohnung** befindet sich im Dachgeschoss eines **Altbau-Eckhauses im aufstrebenden Bezirk Gries mit wenig Verkehr!** Das Dachgeschoss wurde 1985 ausgebaut. **Das Haus wurde außen saniert, neue Fenster wurden eingebaut. Überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der Ruhelage, dem guten Zustand und der Gemütlichkeit dieser Wohnung.**

Willkommen in dieser geräumigen Dachgeschosswohnung, die sich im 4. Stock (ohne Lift) eines charmanten Altbaus, BJ 1899, befindet. Mit einer Fläche von fast 100 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für eine Wohngemeinschaft oder eine Familie.

Der Parkettboden verleiht jedem Raum eine warme Atmosphäre. Für Behaglichkeit in der kalten Jahreszeit sorgt die Beheizung mit Fernwärme. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten Zustand, dank einer durchdachten Teilsanierung vor einigen Jahren.

**Die Raumaufteilung ist äußerst praktisch gestaltet:**

**Das sonnendurchflutete große Wohnzimmer ist nach Westen ausgerichtet** und schafft eine einladende Umgebung für gemütliche Stunden. Die beiden geräumigen Schlafzimmer, als ideale zusätzliche Rückzugsmöglichkeit, verfügen über Fenster nach Osten und Westen.

Die Küche ist komplett ausgestattet und bietet auch einen heimeligen Platz für einen Esstisch mit Sesseln. Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt, das WC ist separat.

Jedes Zimmer, individuell begehbar, garantiert ein Höchstmaß an Flexibilität und Privatsphäre. Es gibt ein Kellerabteil als zusätzlichen Stauraum.

!! Für die Bewohner des Hauses stehen, über das Stiegenhaus erreichbar, kleine Balkone mit Blick in den Innenhof zur Verfügung. Hier kann auch Wäsche aufgehängt werden. **Ebenso lädt der sehr gepflegte Allgemeingarten zum Verweilen ein.**

## **Zentrumsnahe Lage - dennoch ruhig!**

Zentral, aber ruhig gelegen im aufstrebenden Bezirk Gries, nur **6 Fahrradminuten von der FH Joanneum!**

Gute Infrastruktur, beste Verkehrsanbindung

6 Minuten mit dem Fahrrad zum Hauptbahnhof Graz

**Die beliebte Augartenbucht ist nur 5 Minuten mit dem Rad entfernt**

**3 Fahrradminuten zum Bad zur Sonne**

Öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in nur drei Minuten zu Fuß, was die Erkundung der Stadt zum Kinderspiel macht. Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus Ruhe und urbanem Leben. Sie gelangen mit dem Fahrrad in nur ca. 3-4 Minuten zum mittlerweile sehr angesagten Kunsthaus-Viertel und zum "Bad zur Sonne".

Diese Wohnung vereint Geschichte und einladenden Wohncharme. Wenn Sie auf der Suche nach einer Familienwohnung sind, sehen Sie sich diese gemütliche Dachgeschosswohnung an.

Hier der Link zum Video-Rundgang (bitte kopieren und im Browserfenster einfügen):

**<https://storage.justimmo.at/video/1080p/6tA2ad7evDH5fvEhQhDTps.mp4>**

**Wie kommen Sie zum Exposé mit Angabe der Adresse und weiteren Informationen?**

**! Unmittelbar nach Ihrer Anfrage (auch über meine Homepage), bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen. Danach können Sie das Exposé mit der Adresse und weiteren Informationen online abrufen.**

Gerne stehe ich Ihnen nach telefonischer Terminvereinbarung für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

**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://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap