LEISTBAR! 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

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,05.Bez.:Gries
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,98
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	224,96 €
USt.:	22,50 €

Infos zu Preis:

Rücklagenstand Ende 2024: € 110.266,72

Provisionsangabe:

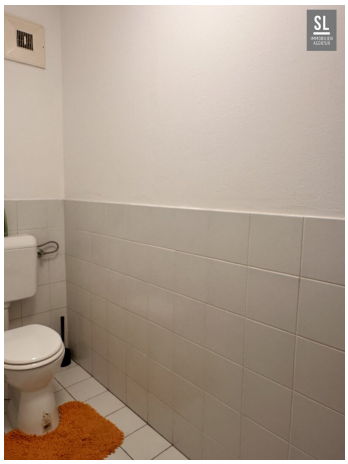
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Susanne Lehner

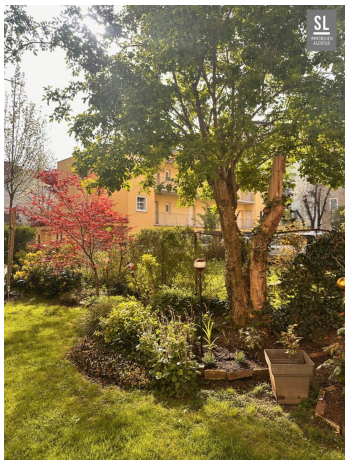
SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

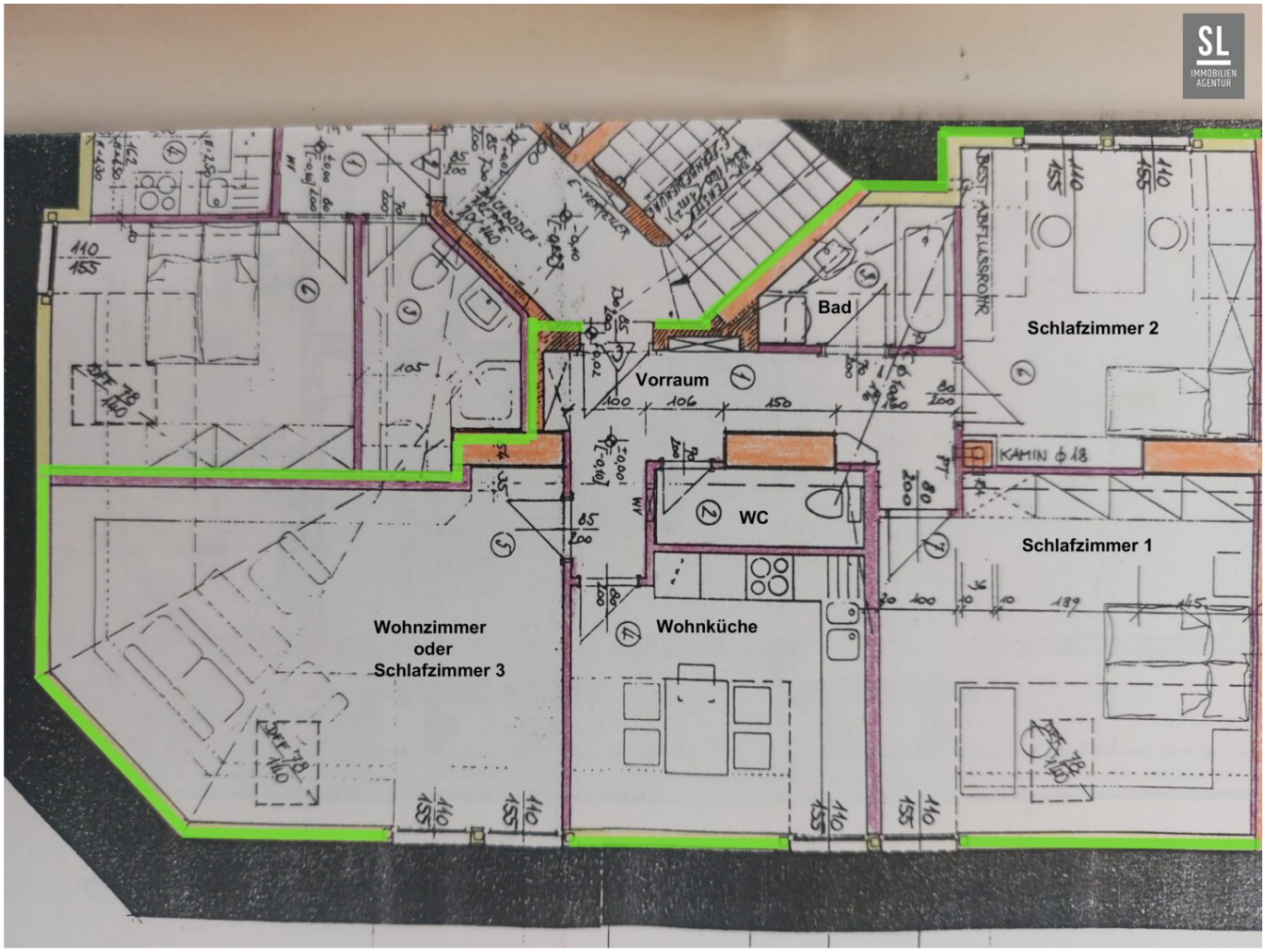


SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN
AGENTUR
elektro-schröttner
0316/760076
ABB


SL

SL


Bad
Schlafzimmer 2
Vorraum
KAMIN ϕ 18
WC
Schlafzimmer 1
Wohnzimmer
oder
Schlafzimmer 3
Wohnküche

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 m² 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.

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