ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Geidorfer Bestlage - exklusive Altbauwohnung mit Sonderräumlichkeiten in eleganter Gründerzeit-Villa!

Objektnummer: 961/34169

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Nutzfläche:	238,11 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	270,14 m²
Heizwärmebedarf:	E 160,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	1.400.000,00 €

Provisionsangabe:

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

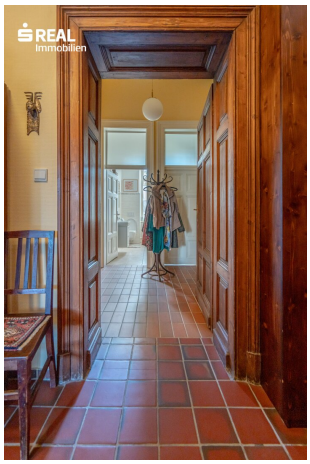
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
ISABELLE HUPPERT
MALINA
THE AGONY OF
INGEBORG
BACHMANN
Pierre Joris
THEATRE
NATIONAL DU
LUXEMBOURG
LATE
TURNER
PAINTING SET FREE

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



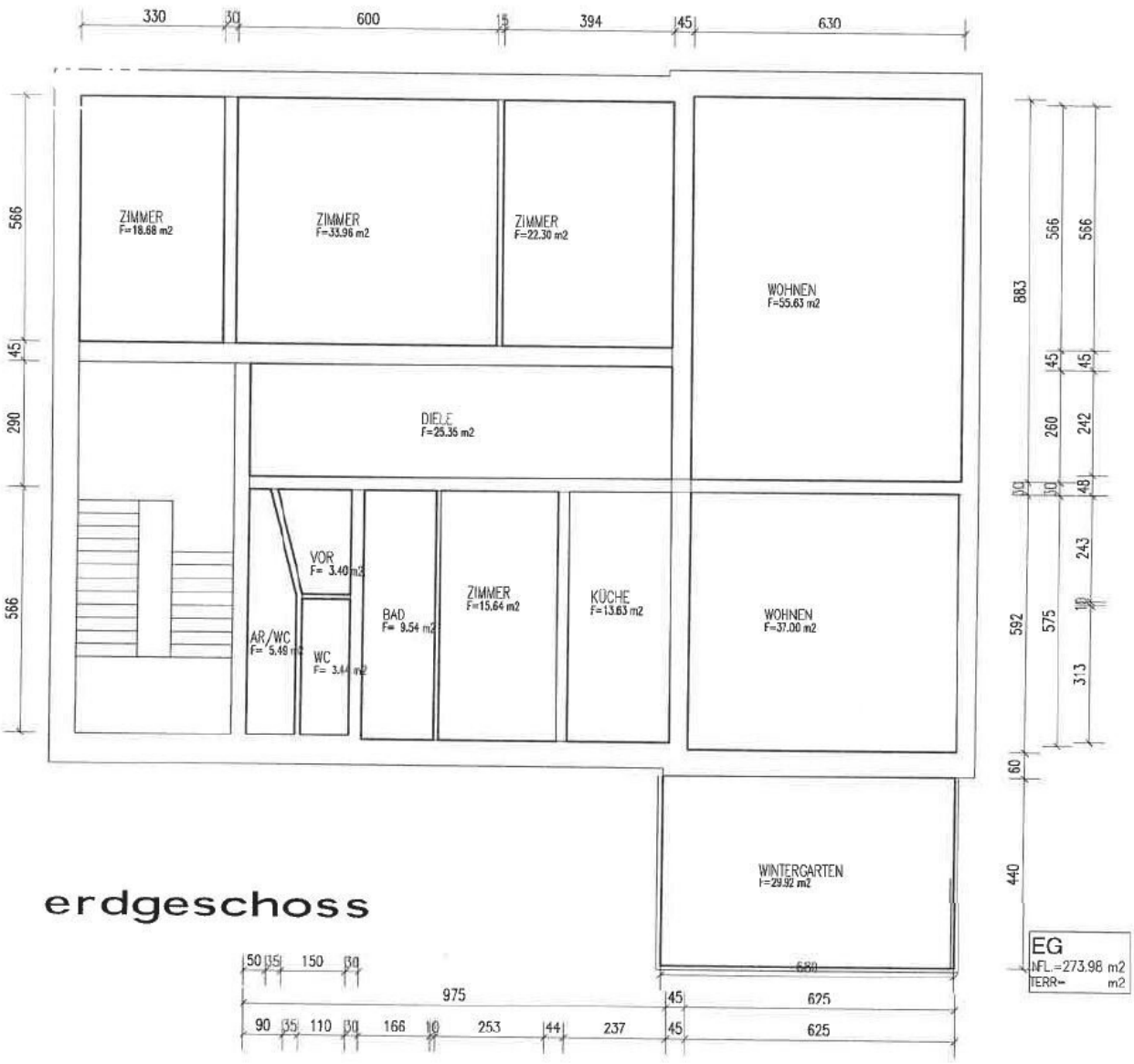
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

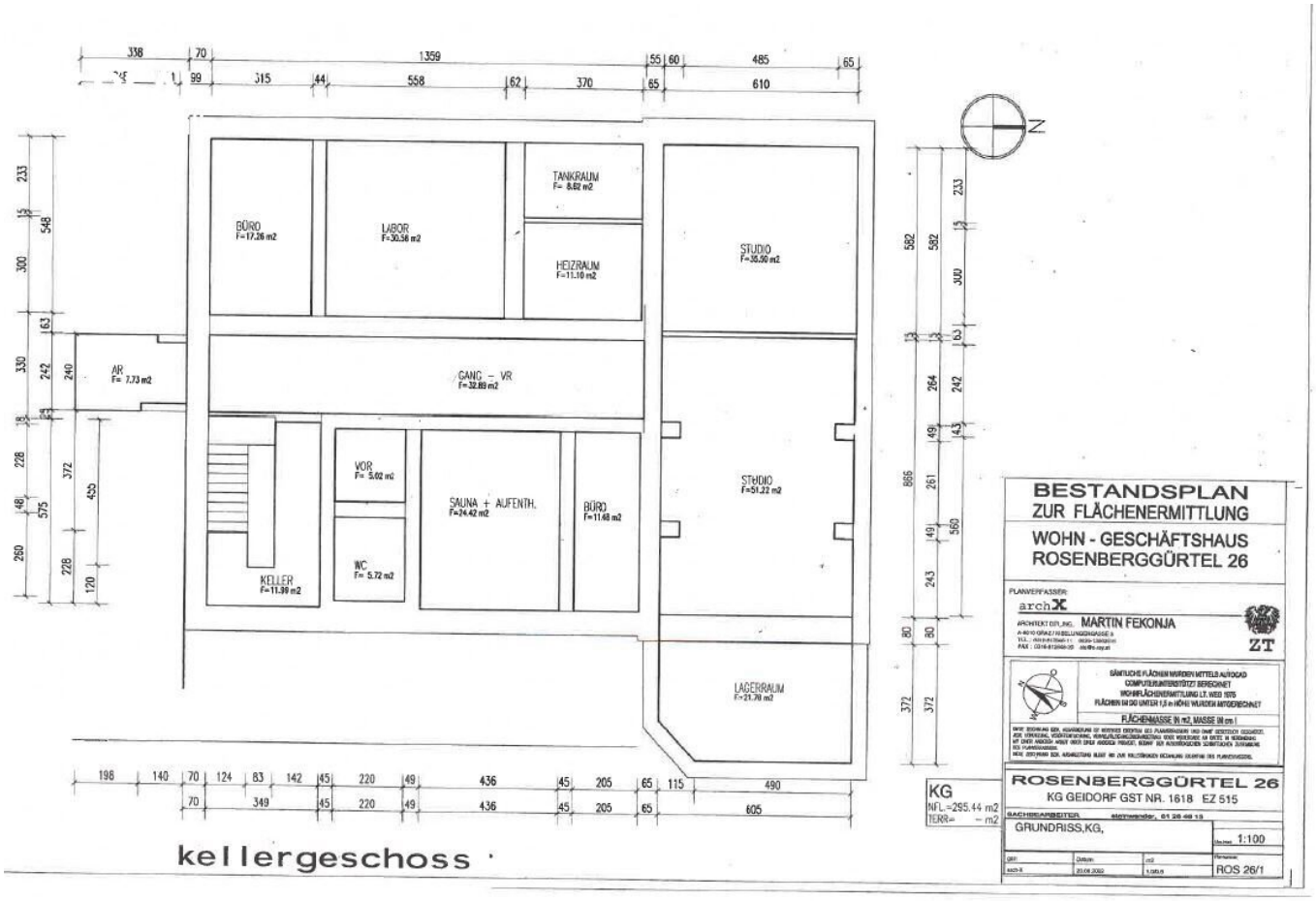
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



erdgeschoss


BÜRO F=17.26 m2
LABOR F=30.56 m2
TANKRAUM F= 8.62 m2
HEIZRAUM F=11.10 m2
STUDIO F=35.50 m2
AR F= 7.73 m2
GANG - VR F=32.89 m2
STUDIO F=51.22 m2
VOR F= 5.02 m2
SAUNA + AUFENTH. F=24.42 m2
BÜRO F=11.48 m2
KELLER F=11.39 m2
WC F= 5.72 m2
LAGERRAUM F=21.70 m2
N
kellergeschoss
KG
NFL.=295.44 m2
TERR= - m2
BESTANDSPLAN
ZUR FLÄCHENERMITTLUNG
WOHN - GESCHÄFTSHAUS
ROSENBERGGÜRTEL 26
PLANVERFASSER:
archX
ARCHITEKT DIP.ING. MARTIN FEKONJA
ZT
SÄMTLICHE FLÄCHEN WURDEN MITTELS AUTOCAD
COMPUTERUNTERSTÜTZT BERECHNET
WOHNFLÄCHENERMITTLUNG LT. WEG 1975
FLÄCHEN IN DG UNTER 1,5 m HÖHE WURDEN MITGERECHNET
FLÄCHENMASSE IN m2, MASSE IN cm !
ROSENBERGGÜRTEL 26
KG GEIDORF GST NR. 1618 EZ 515
SACHBEARBEITER
GRUNDRISS,KG,
1:100
ROS 26/1

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Objekt (klassischer Altbau) liegt in bester Lage in Graz-Geidorf, am Fuße des Rosenbergs. Die exklusive Wohnung befindet sich in einer repräsentativen Gründerzeitvilla aus der Zeit um 1889.

Neben einer großzügigen Wohnung mit einer Nutzfläche von 238,11 m² (lt. NWGA), bestehend aus 5 Zimmern zuzüglich Küche, einem ca. 30 m² großen wunderschönen Wintergarten und 2 Bädern besteht noch eine im Kellergeschoß befindliche 270,14 m² (Lt. NWGA) große sonstige Räumlichkeit (SR) mit viel Potential im Wohnungseigentum.

Die Beheizung für die Wohnung sowie für die Sonderräumlichkeit im Keller erfolgt mittels Fernwärme.

Optimale Voraussetzungen für eine größere Familie oder auch um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

Highlights:

- Besonders hervorzuheben ist die original freischwebende Holzdecke im Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer. Die Wohnung selbst wurde sukzessive erneuert ohne jedoch den Urzustand zu verändern. Dadurch wurde der klassische Altbaucharme erhalten. Großen Wert wurde auch auf das Mobiliar gelegt. Dieses wurde in Tischlerarbeit gefertigt oder besteht aus Antiquitäten und geschmackvollen Designerstücken.

- Der Wintergarten verfügt über ein Gardena Bewässerungssystem und kann im Sommer als Terrasse genutzt werden, da sich die einzelnen Elemente öffnen lassen.

- Ein original Kachelofen aus der Epoche des Historismus dient als alternative Heizquelle zur bereits vorhanden Fernwärme.

- Neben aller Schönheit ist die Raumhöhe von 4,20 m hervorzuheben, welche sie wahrlich herrschaftlich wohnen lässt.

- Ein sehr schöner mit allen Ausstattungsmerkmalen behafteter Altbau.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Der Übergabetermin ist mit Dezember 2025 geplant.

In unmittelbarer Nähe des Hauses beginnt das Naherholungsgebiet Rosenberg mit unzähligen Sparzierwegen.

Sehr gute Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso Ärzte, Apotheke, Banken, Cafes und Restaurants.

Für beide Einheiten besteht ein Sanierungsdarlehen welches derzeit über die Rücklagen getilgt wird.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m

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.