

ANLEGER! Preisreduktion! Ruhige 100m² Wohnung - keine Investition erforderlich - 3 getrennt begehbarer Räume - 6 Rad-Min zur FH Joanneum



Objektnummer: 6379/122

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 m ² |
| Zimmer: | 3,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 99,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,98 |
| Kaufpreis: | 165.000,00 € |
| Betriebskosten: | 235,86 € |
| USt.: | 23,59 € |

Infos zu Preis:

Rücklagenstand Ende 2024: € 110.266,72

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Lehner

SL Immobilien Agentur
Kocheregg 29
8081 Sankt Marein bei Brixen

T +43 664 2362378

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

Termin zur



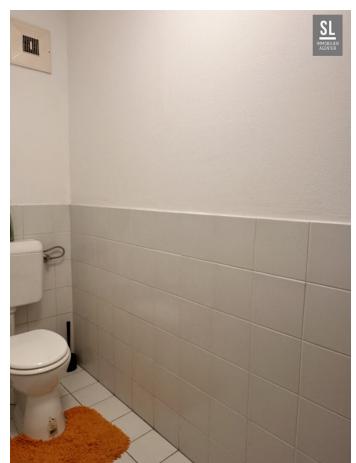




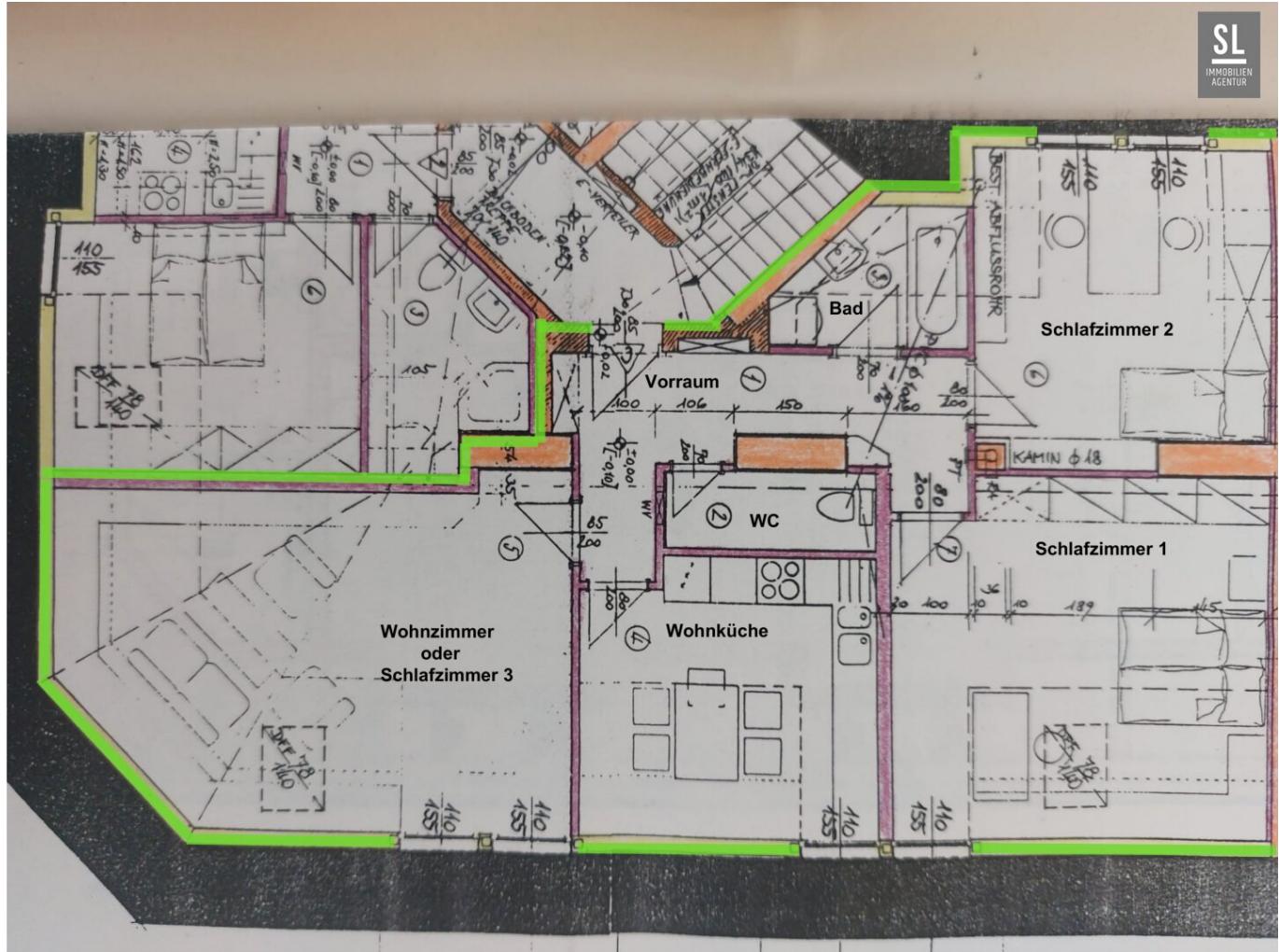












Objektbeschreibung

Vermieten ohne Investitionskosten! 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 eines charmanten Altbau, BJ 1899, befindet (ohne Lift). 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 lichtdurchflutete 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 Wohn-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 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 preisgünstigen Anlegerwohnung sind, wählen Sie diese Dachgeschosswohnung.

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 Eigentum als Anlageobjekt oder 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