

## **Gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Stadtlage sucht neuen sportlichen Besitzer!**



**Objektnummer: 961/35550**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz, 05. Bez.: Gries
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Nutzfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	86.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,03 €
<b>Heizkosten:</b>	62,69 €
<b>USt.:</b>	21,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.096,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

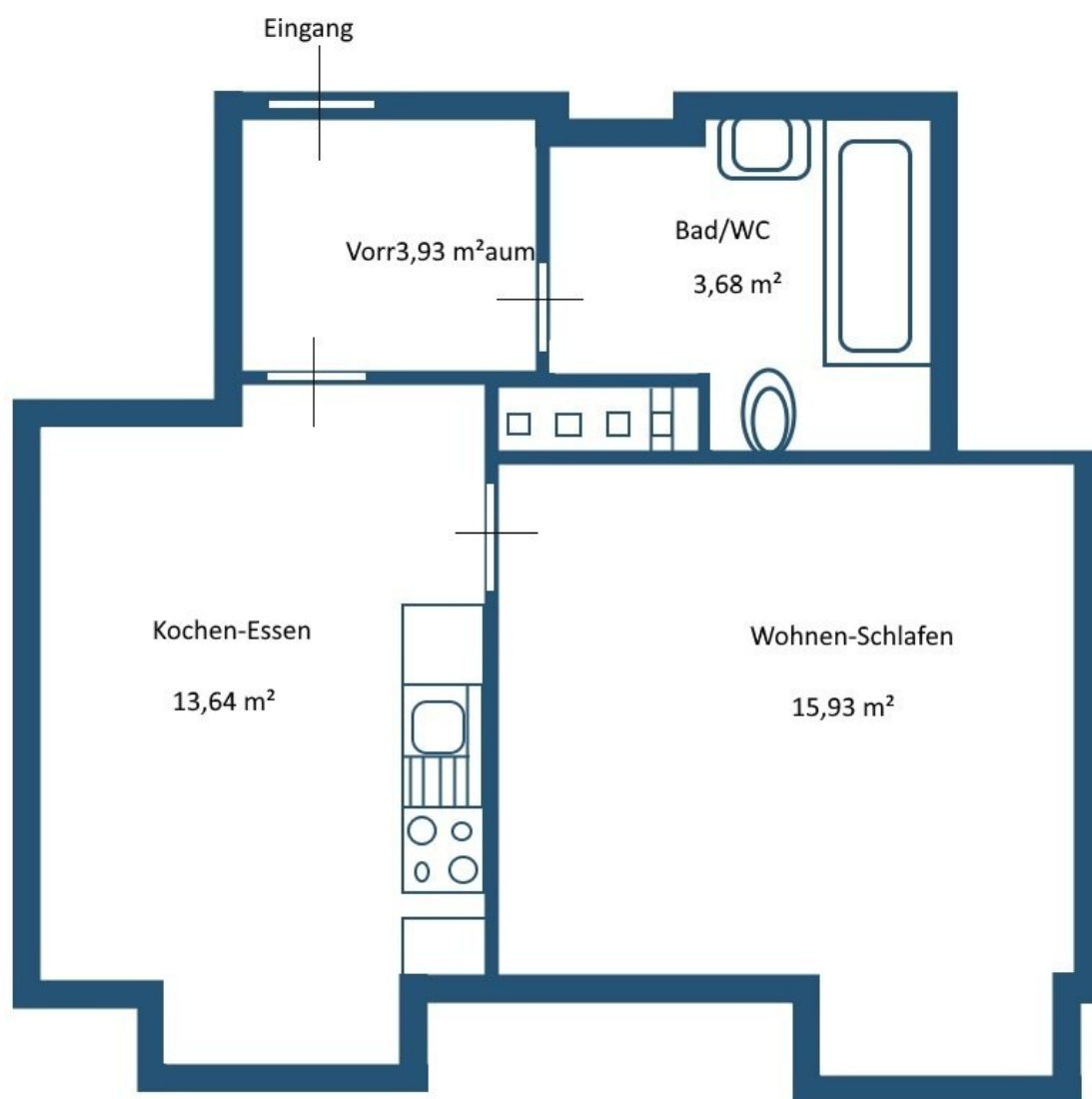
s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

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









Planskizze



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gemütliche, kleine Dachgeschosswohnung nahe Krankenhaus der Elisabethinen und Geriatrie Graz mit ca. 39,18 m<sup>2</sup> Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten.

Sie liegt in ruhiger, zentraler Seitengassenlage im 4. Stock ohne Lift eines zur Jahrhundertwende (um 1900) erbauten Gebäudes. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1990 ausgebaut und diese Wohnung geschaffen.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

Die Wohnung präsentiert sich in gutem Zustand. Der Parkettboden weist Gebrauchsspuren auf. Die Wohnung ist voll möbliert und wird wie sie liegt und steht verkauft.

### Raumprogramm:

Vorraum, Bad mit Wanne u. WC, Küche mit Essbereich, Wohn/Schlafzimmer

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Bushaltestellen 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.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig!

[HIER geht es zum 360 Grad Rundgang!](#)

**Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser gemütlichen Wohnung begeistern!**

### 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



## **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.