

***WOHNTRAUM* wunderschöne 5-Zimmer Altbauwohnung
in Grazer Bestlage**



Objektnummer: 4388

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	152,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	13,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 123,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	294,14 €
USt.:	29,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Kevin Zettelbauer

Wolke 7 Immobilien I C&J Immobilientreuhand GmbH
Bahnhofstraße 1
9710 Feistritz an der Drau

T +43 660 9345147

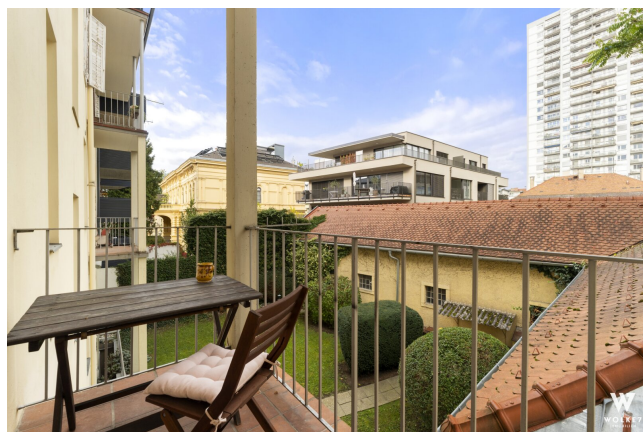
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
154.7 m²

Balkone und Terrassen
3.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Plan
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **perfekt aufgeteilte sehr helle 5-Zimmer-Altbauwohnung**, welche sich im 1. Stock im **Bezirk Geidorf** befindet. Auf einer Fläche von **152 m²** werden Wohnträume war und das in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die Wohnung ist dabei **sehr gepflegt** und wurde **ständig renoviert und instandgehalten**.

Vom Vorraum aus erreichen Sie die **vollausgestattete Küche** mit einer Sitzecke und das **große sehr helle Wohnzimmer**. Über einen Gang gelangen Sie in **zwei weitere Zimmer**, den praktischen **Abstellraum** und den **Schrankraum**, welcher Sie in das **dritte Zimmer** führt. Ein weiterer Gang führt Sie zu den **zwei Badezimmern**. Das größere Badezimmer verfügt über eine **große Badewanne, ein Doppelwaschbecken und eine Dusche**. Zudem befindet sich in einer Nische eine **Sauna** und ein **Tauchbecken**. Außerdem gelangen Sie über das große Badezimmer auf den **4 m² großen Balkon**, der in den **Innenhof** ausgerichtet ist. Im kleineren Badezimmer finden Sie eine **weitere Dusche, eine Toilette und ein Bidet**. Es gibt sehr viel Stauraum in den Badezimmern und eine große Ablagefläche. Zu erwähnen ist auch, dass sich das dritte Schlafzimmer in Kombination mit dem Schrankraum und dem großen Badezimmer inkl. Balkonzugang ideal als **Hauptschlafzimmer / Master-Bedroom** eignet.

Im Innenhof befindet sich ein gepflegter Garten, welcher zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung steht.

Des Weiteren ist der Wohnung ein **13 m² großer Keller** zugeordnet.

Die Wohnung wird mit **Nachtspeicheröfen** geheizt. Zu erwähnen ist, dass das Haus bereits über einen **Fernwärmeanschluss** verfügt.

Diese Wohnung ist mit ihrer Größe vielseitig nutzbar und sehr wandelbar. Sowohl für Pärchen als auch für Jungfamilien ist diese wunderschöne Altbauwohnung perfekt geeignet. Außerdem kann die Wohnung durch ihre Raumaufteilung sehr gut als WG genutzt werden.

Die zusammengefassten **Highlights**:

- sensationelle Lage in ruhiger Seitengasse
- perfekte Aufteilung für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten
- Balkon in Richtung des Innenhofs
- sehr gepflegter und renovierter Zustand

Einziehen und Wohlfühlen - ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap