

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



**Objektnummer: 4388**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Kevin Zettelbauer**

Wolke 7 Immobilien | 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.



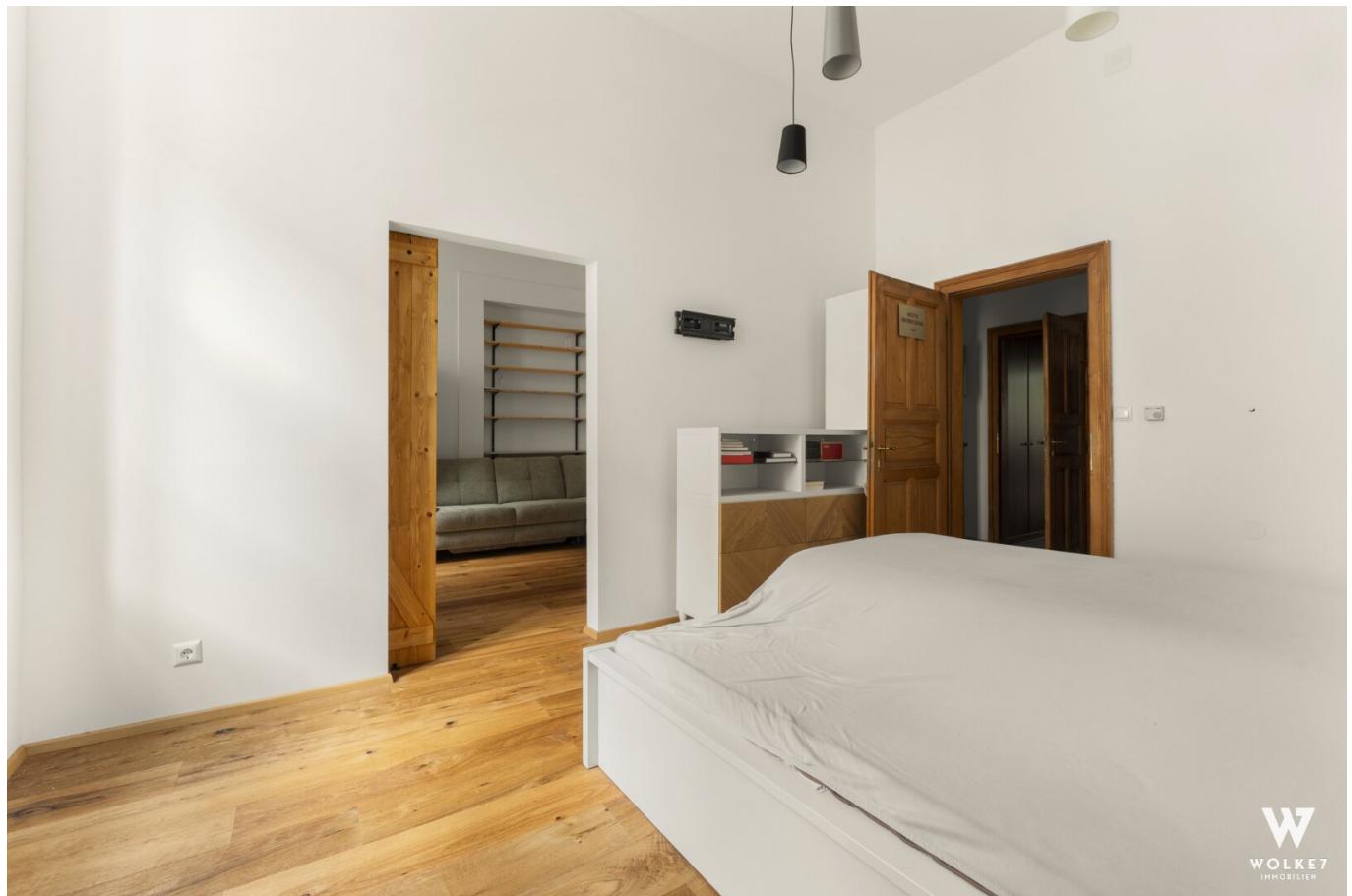
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

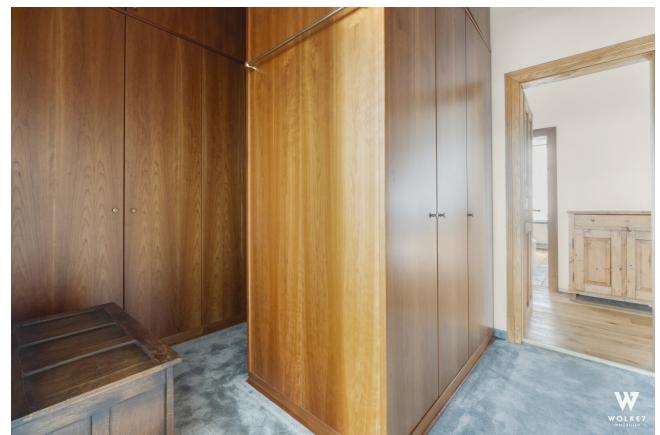
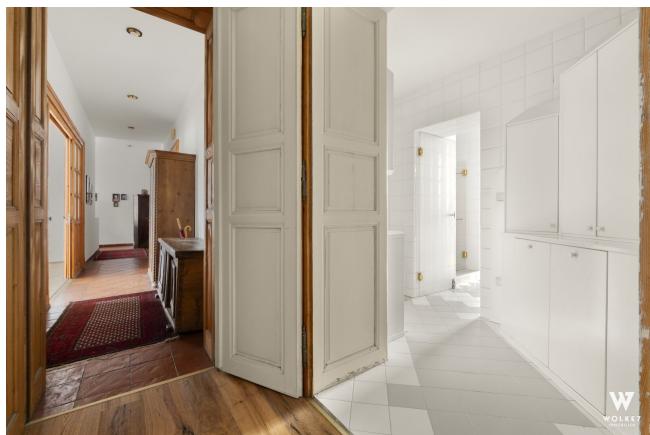


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN











Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

154.7 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

3.5 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben. <sup>(1)</sup> C  
maßstabsgerecht. Diese <sup>(1)</sup> C  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 6.1

# 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 m<sup>2</sup>** werden Wohnräume war und das in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die Wohnung ist dabei **sehr gepflegt** und wurde **ständig renoviert und instand gehalten**.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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