

**128m<sup>2</sup> ruhige - coole Stadtwohnung oder Praxis/Büro mit  
33m<sup>2</sup> großem Süd-Westbalkon Nähe Kunsthaus, 2 TG  
Plätze optional**



**Objektnummer: 6379/127**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,85
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	345,00 €
<b>Heizkosten:</b>	257,81 €
<b>USt.:</b>	82,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

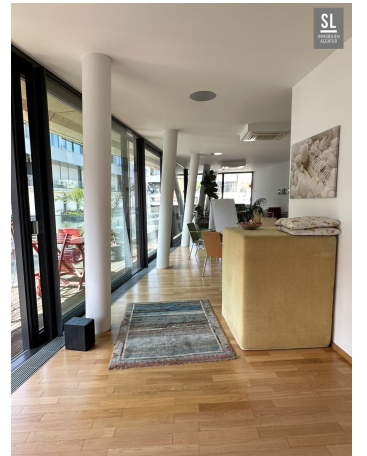
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

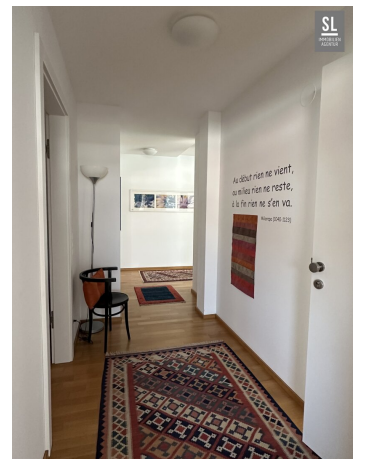
## Ihr Ansprechpartner



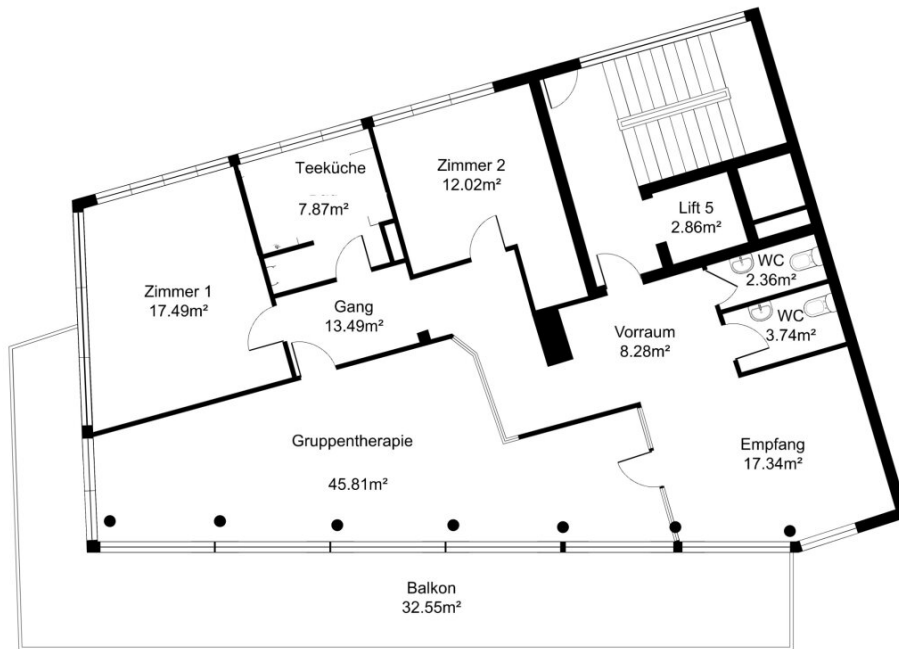
**Susanne Lehner**

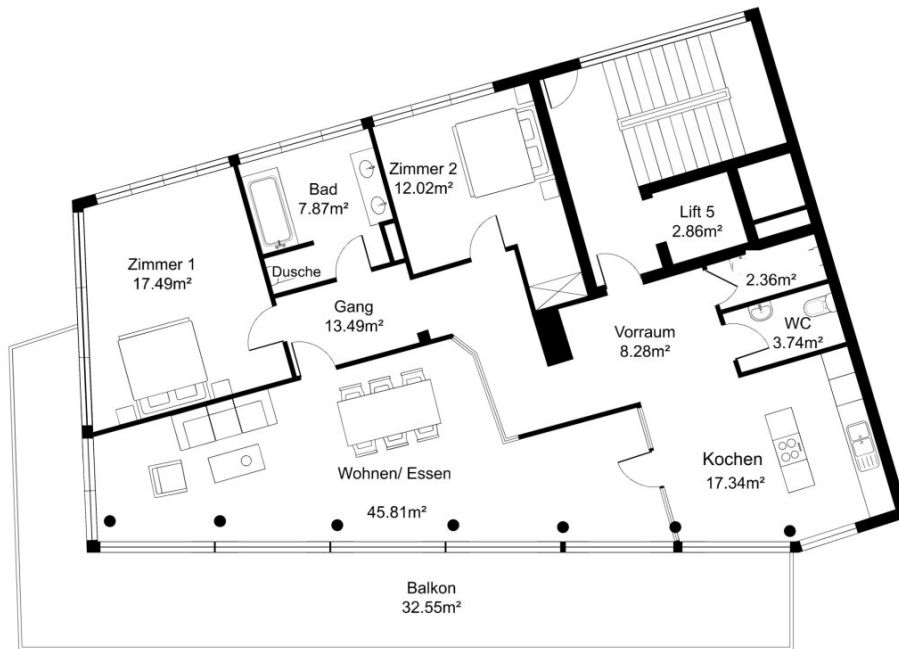
SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner  
Kocheregg 29  
8081 Sankt Marein bei Graz











## Objektbeschreibung

### **Sie wollten schon immer eine lässige Stadtwohnung ihr Eigen nennen?**

Jetzt haben Sie die Möglichkeit im hippen Kunsthausviertel eine zu erwerben. Bisher als Praxisräumlichkeiten genutzt, können Sie durch ein paar Umbauarbeiten eine interessante Wohnung kreieren, um die man Sie beneiden wird.

In Ihrer neuen, hellen Stadtwohnung gehen Sie vom Vorraum in die Küche (vorher Empfang). Der großzügige Wohnraum grenzt an den sehr weitläufigen Süd-West Balkon mit durchlaufender Fensterfront (!). Vom Gang aus gelangen Sie in die zwei Schlafzimmer und in das Badezimmer, das bisher als Teeküche, bzw. Sozialraum fungierte und adaptiert werden muss. Derzeit gibt es zwei WC Räume, eines davon hat breitere Maße und gilt als Behinderten - WC. Der zweite Toilettenraum kann als geräumiger Abstellraum genutzt werden.

Die Säulen, die in der Wohnung auf der Westseite zu sehen sind, schaffen als architektonisches Highlight eine besondere Atmosphäre. **Die Klimaanlage sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen.**

**Mit dem Lift fahren Sie barrierefrei auf Ihre 3. Etage, auf der es nur diesen Zugang zu Ihrer Wohnung gibt!**

Optional können Sie bis zu **zwei Tiefgaragenplätze (Kaufpreis auf Anfrage) zusätzlich erwerben.**

**Um den Charme dieser besonderen Stadtwohnung zu erkennen, lade ich Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung nach Bestätigung der Formalitäten ein.**

**Wie kommen Sie zum ausführlichen Exposé mit Adresse und weiteren Informationen?**

! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) **unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer und Email-Adresse** 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 Adressenangabe, weiteren Fotos und Informationen herunterladen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.**

**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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap