

**Lichtdurchflutet, zentral: Altbauschönheit als Eigentum im Herzen der Stadt Graz-UNESCO Weltkulturerbe**



**Objektnummer: 7775/191**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Conrad-von-Hötzendorf-Straße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,27 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 104,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,56
Kaufpreis:	214.800,00 €
Betriebskosten:	179,19 €
USt.:	17,92 €
Provisionsangabe:	

7.732,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Schwarz

Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

T +43 316 82 89 74  
H +43 664 306 28 58

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

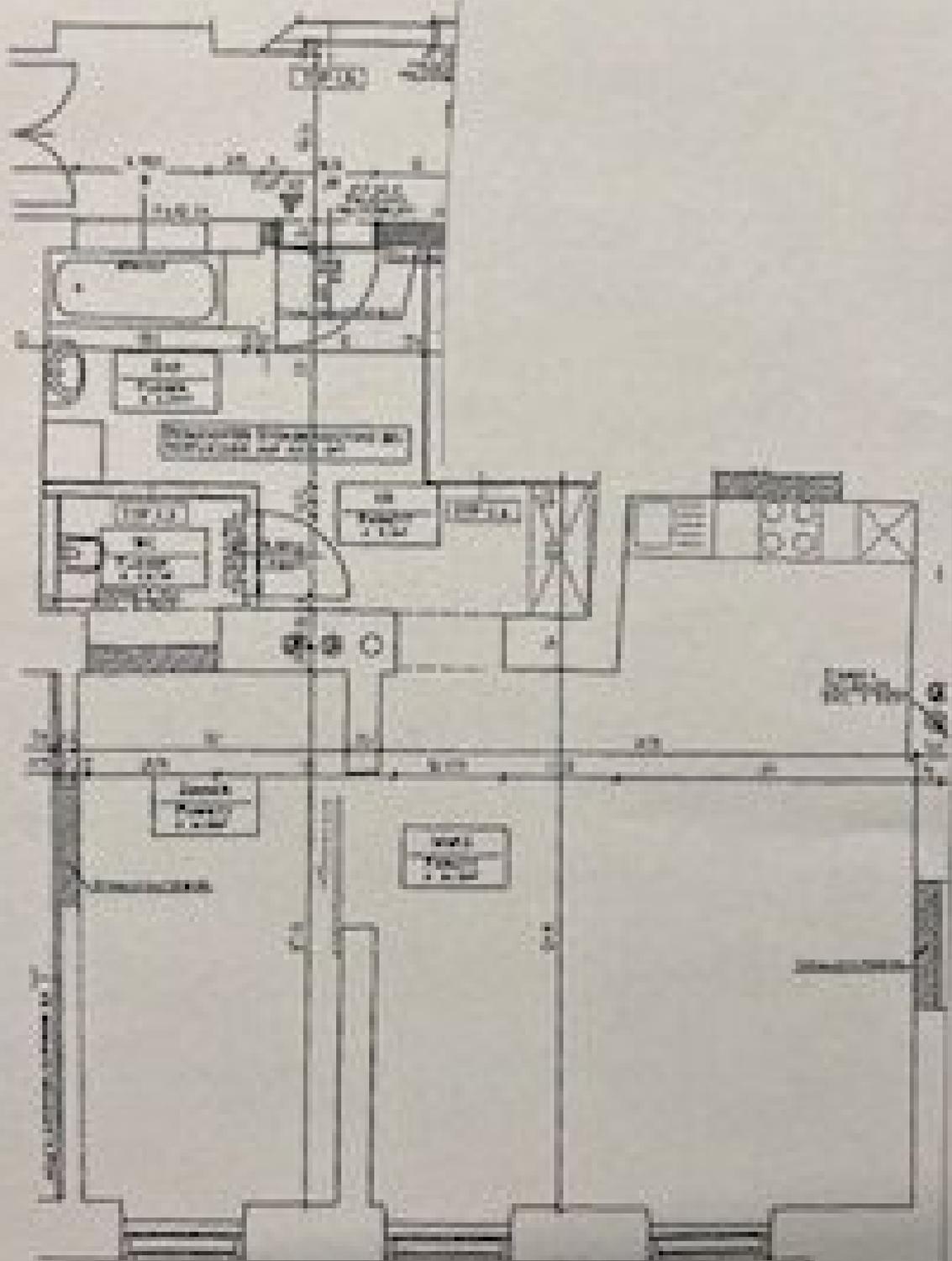












TOP 12  
PLAN

## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt Graz, der pulsierenden Hauptstadt der Steiermark! Diese gepflegte Wohnung in zentraler Lage bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lebensqualität, sondern auch eine optimale Verkehrsanbindung und sämtliche Annehmlichkeiten des urbanen Lebens.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines modernen, massiven Gebäudes und beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf einer großzügigen Fläche von 64,27 m<sup>2</sup>. Mit einem hellen und einladenden Wohnraum, der durch große Fenster lichtdurchflutet wird, bietet diese Wohnung ein ideales Ambiente zum Entspannen und Wohlfühlen. Der offene Wohnküchenbereich ist perfekt gestaltet und lädt zum Kochen und geselligen Beisammensein ein. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und unvergessliche Abende mit Freunden oder der Familie verbringen.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter stilvolle Fliesen und elegantes Parkett, die nicht nur für ein ansprechendes Wohngefühl sorgen, sondern auch pflegeleicht sind. Die zentrale Fernwärme sorgt für eine angenehme Wärme in den kühlen Monaten und trägt zu einem behaglichen Wohnklima bei. Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie – es verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt, und eine komfortable Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Sie mühelos von der Eingangsebene in Ihre neue Wohnung bringt. So gelangen Sie auch mit Einkäufen und schweren Taschen problemlos nach Hause.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein! Sie finden sich in einer hervorragenden Verkehrsanbindung wieder – sowohl Bus- als auch Straßenbahnhaltestellen sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch erreichen Sie schnell und unkompliziert alle wichtigen Ziele in Graz. Ob zur Arbeit, zur Universität, oder zu den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, alles ist nur einen Katzensprung entfernt.

In Ihrer Nachbarschaft sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu finden. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur Universität und zu höheren Schulen macht diese Wohnung besonders attraktiv für Studierende und junge Akademiker. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte und eine Bäckerei in der Umgebung zur Verfügung. Zudem lädt ein Einkaufszentrum in der Nähe dazu ein, nach Herzenslust zu shoppen und sich verwöhnen zu lassen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese gepflegte Wohnung in Graz ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der charmantesten Städte Österreichs!

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 <50m

Apotheke <325m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <400m

Universität <275m

Höhere Schule <125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <425m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <250m

Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <75m

Autobahnanschluss <4.275m

Bahnhof <1.175m

Flughafen <8.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap