# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Innenhoflage in Graz-Gries



Objektnummer: 961/35684

Eine Immobilie von s REAL Steiermark



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Nutzfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Balkone: Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

8.208,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich

8020 Graz, 05. Bez.: Gries

100,11 m<sup>2</sup>

3

1

1

1

. . . . . . .

D 119,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

F 3,48

228.000,00 €

226,22€

23,88 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Peter Strauß

s REAL - Graz SparkassenCenter Sparkassenplatz 4 8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26403























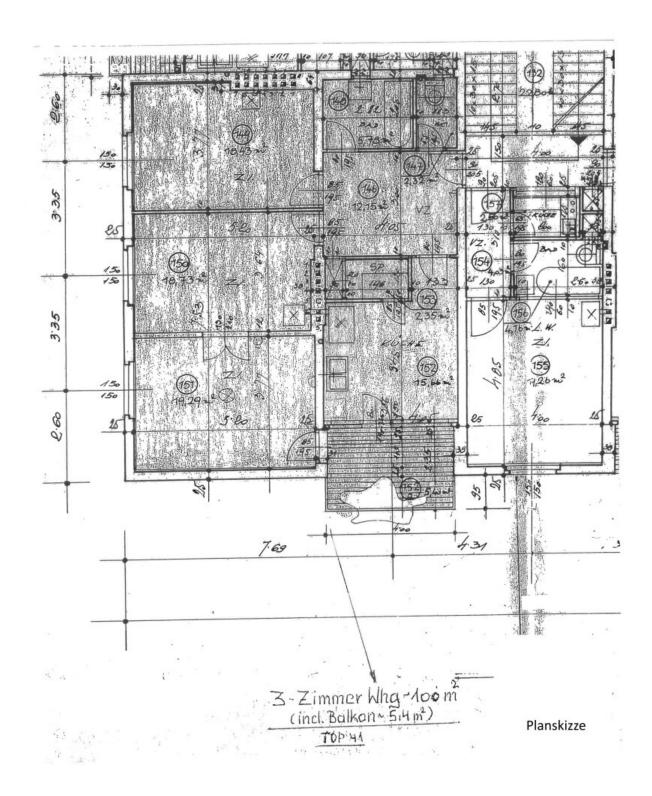














## **Objektbeschreibung**

Diese gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** im 5. Halbstock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift befindet sich in zentraler und Innenhoflage Graz-Gries. Mit einer **Nutzfläche von ca. 100 m²** bietet sie großzügige Wohnverhältnisse für Paare, Familien oder all jene, die das urbane Leben genießen wollen – mit Potenzial für individuellen Gestaltungswünschen.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Über den **großzügigen Vorraum** gelangt man in das **Wohnzimmer**, eines der beiden **Schlafzimmer**, die **separate Küche** (**mit Abstellraum**), das **Badezimmer**, sowie in das **separate WC**. Das zweite Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer erreichbar.

Besonders angenehm ist der **südlich ausgerichtete, überdachte Balkon (ca. 5,4 m²)**, der von der Küche und dem zweiten Schlafzimmer aus zugänglich ist – ein Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung wurde frisch ausgemalt, der Parkettboden geschliffen und befindet sich in gepflegtem Zustand. Beheizt wird mittels Nachtspeicher-Elektroheizung.

Ein Garagenplatz kann bei Bedarf zusätzlich um € 25.000,- erworben werden.

Parkmöglichkeiten stehen für Bewohner im **schrankengesicherten Innenhof** zur Verfügung. Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

## Highlights:

- ca. 100 m² Nutzfläche
- Überdachter, südseitiger Balkon
- Lift
- Parkmöglichkeiten im Innenhof
- Kellerabteil
- Gepflegter Zustand: frisch ausgemalt & Boden geschliffen



Innenhoflage

### HIER geht es zum 360 Grad Rundgang!

#### Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt im **zentrumsnahen Bezirk Gries**, eingebettet in einer **Innenhofsituation**, die sowohl gute Erreichbarkeit als auch angenehme Wohnqualität bietet. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

#### 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 <500m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <4.500m



## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

