

SCHLOSSBERGBLICK - ALTBAUFLAIR - ZENTRUMSLAGE



Objektnummer: 6352/2460

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1892
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,97 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	625.000,00 €
Betriebskosten:	298,55 €
USt.:	29,86 €

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 677 61510881
H +4367761616848

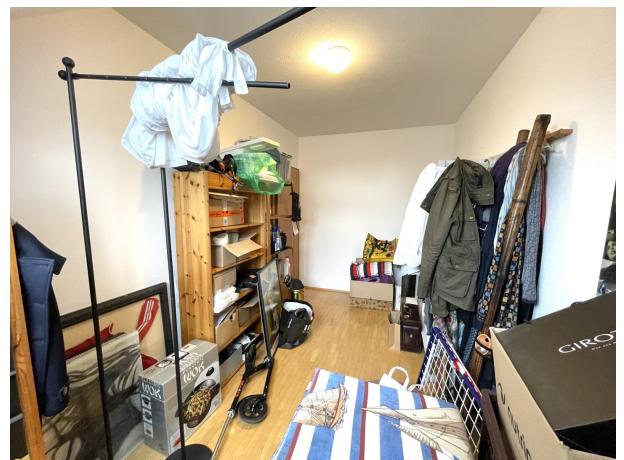
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

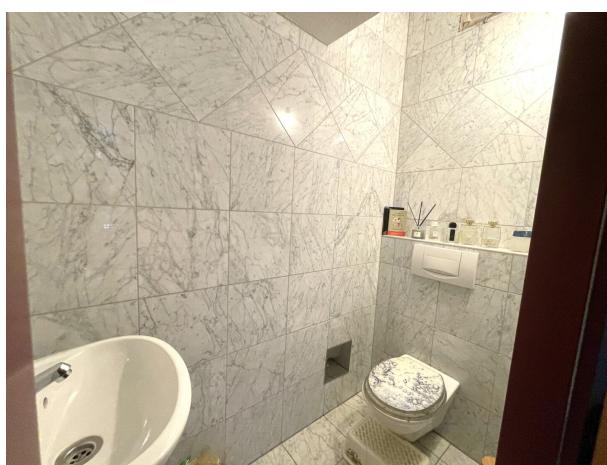












Objektbeschreibung

Altstadtjuwel mit Dachterrasse – Maisonette-Rarität im Herzen von Graz

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese exklusive Maisonettewohnung vereint historischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort – und das in einer der begehrtesten Lagen der Stadt.

Highlights im Überblick:

- Rarität in Graz – Altstadtjuwel im gepflegten Altbau
- Schlossbergblick
- 126 m² Wohnfläche, Maisonette im Dachgeschoß
- Traumhafte Dachterrasse
- Sehr guter Zustand, Küchenzeile erst 2 Jahre jung
- Klimaanlage und Kaltdach
- Verkehrsruhige Lage in einer 30er-Zone
- Optimale Infrastruktur & beste öffentliche Anbindung

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Stück Lebensqualität und ein echtes Juwel am Grazer Immobilienmarkt.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 660 5767878](tel:+436605767878)

Auf großzügigen **ca. 126 m² Wohnfläche** erwarten Sie **3 bis 4 lichtdurchflutete Zimmer**, die durch ihren durchdachten Grundriss und die offene Gestaltung viel Raum für individuelle Wohnideen bieten. Der **Dachbodenausbau aus dem Jahr 1998** verleiht der Wohnung ihren besonderen Charme und verbindet den Albaucharakter mit moderner Wohnqualität. Hochwertige **Parkettböden** schaffen eine warme, einladende Atmosphäre und unterstreichen den gehobenen Wohnstil.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock eines gepflegten Albaus** (kein Lift, potenzieller Außenlift im Innenhof möglich) und präsentiert sich in einem **sehr guten Zustand**.

Ein absolutes Highlight ist die **sonnige Dachterrasse** – ein seltener Luxus in dieser Lage! Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, ob beim Frühstück mit Morgensonne oder bei einem Glas Wein in den Abendstunden. Zusätzlich lädt der **ruhige Innenhof** zum Abschalten und Verweilen ein – eine echte Oase mitten in der Stadt.

Die Wohnung verfügt zudem über eine moderne **Küchenzeile, die erst vor 2 Jahren erneuert wurde**, und ein **Kaltdach**, das zusätzlichen Komfort bietet.

Die Lage könnte kaum besser sein: Eingebettet in eine **verkehrsruhige 30er-Zone** in der Brockmannsgasse (zwischen Kastelfeld- und Klosterwiesgasse), profitieren Sie von urbanem Wohnen mit bester Infrastruktur und zugleich angenehmer Ruhe. Dank ausgezeichneter Anbindung mit Bus und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt. **Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, die Universität und Kliniken** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 660 5767878](tel:+436605767878)

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap