# Stilvoll modernisierte Altbauwohnung in Toplage



Objektnummer: 961/35740

Eine Immobilie von s REAL Steiermark



## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

**PLZ/Ort:** 

Baujahr:

**Zustand:** 

Alter:

Nutzfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Heizkosten:

**Sonstige Kosten:** 

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

8020 Graz,05.Bez.:Gries

1910

Voll saniert

Altbau

90,00 m<sup>2</sup>

3

1

C 92,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,92

385.000,00€

361,93 €

165,00 €

115,00€

## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Peter Strauß

s REAL - Graz SparkassenCenter Sparkassenplatz 4



#### ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26 H +43 664 78098022

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.



















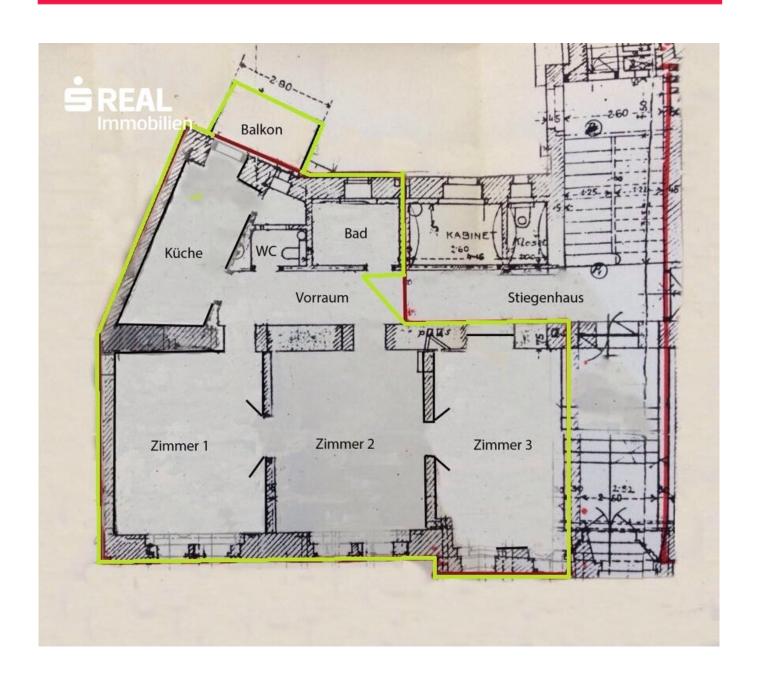














## **Objektbeschreibung**

Diese charmante, modernisierte Altbauwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, in begehrter Lage im Grazer Bezirk Gries. Die Umgebung ist eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, Erholung im Grünen und kulturellem Angebot. Ideal für Stadtliebhaber, die Ruhe suchen, aber auf urbanen Komfort nicht verzichten möchten.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 90m² und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und exzellente Lage.

#### Raumaufteilung:

- Eingangsbereich / Vorraum
- Badezimmer mit Fenster & Dusche
- Separates WC
- Voll ausgestattete Küche mit praktischem Abstellraum und Zugang zum Balkon
- Kleiner Balkon mit ruhigem Innenhofblick
- Drei helle und großzügige Wohnräume mit Altbauflair

#### **Ausstattung/ Besondere Merkmale:**

- Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme / zentrale Versorgung.
- 2017 wurde die Immobilie umfassend saniert (Böden, Elektrik, Wasseranschlüsse Küche.)
- Ein großer Kellerabteil ist im Angebot inkludiert.
- Ein Aufzug ist vorhanden.
- Die Fenster sind 3-fach verglast, & mit elektrischen Rollläden ausgestattet
- Sehr ruhig und Schalldicht trotz städtischer Lage



#### ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

- Stilvoller Altbauflair mit hohen Decken und Fischgrätparkett
- Aktuell wird die Fassade des gesamten Wohnhauses saniert.

#### Lage & Infrastruktur:

- Citypark: nur 1 km entfernt
- Innenstadt / Hauptplatz Graz: ca. 1,5 km
- Nahversorgung: Supermärkte, Bank, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Anbindung: Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (Straßenbahn & Bus ca. 300m)
- Freizeit & Natur: Augartenpark, Mur, Murradweg und weitere Grünanlagen direkt vor der Tür

Diese Wohnung ist ideal für alle, die den Flair eines Altbaus schätzen, aber nicht auf modernen Wohnkomfort verzichten möchten. Ob zum Eigenbedarf oder als wertbeständige Investition – die Kombination aus Lage, Ausstattung und Zustand macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m



#### 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 <4.500m 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.

