

Geräumige 3-Zimmer Altbauwohnung mit hofseitigem Balkon in zentraler Lage



Wohnzimmer

Objektnummer: 7314/591

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kindermanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1903
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 200,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,19
Kaufpreis:	130.000,00 €
Betriebskosten:	253,21 €
USt.:	25,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

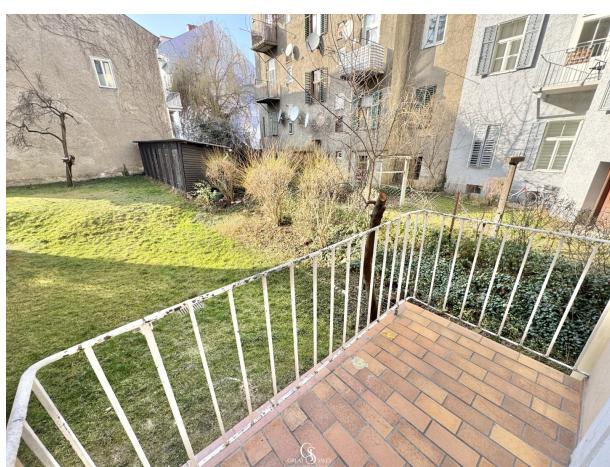
Ihr Ansprechpartner



Oliver Sgerm

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH
Kärntner Straße 570b/5/Top9











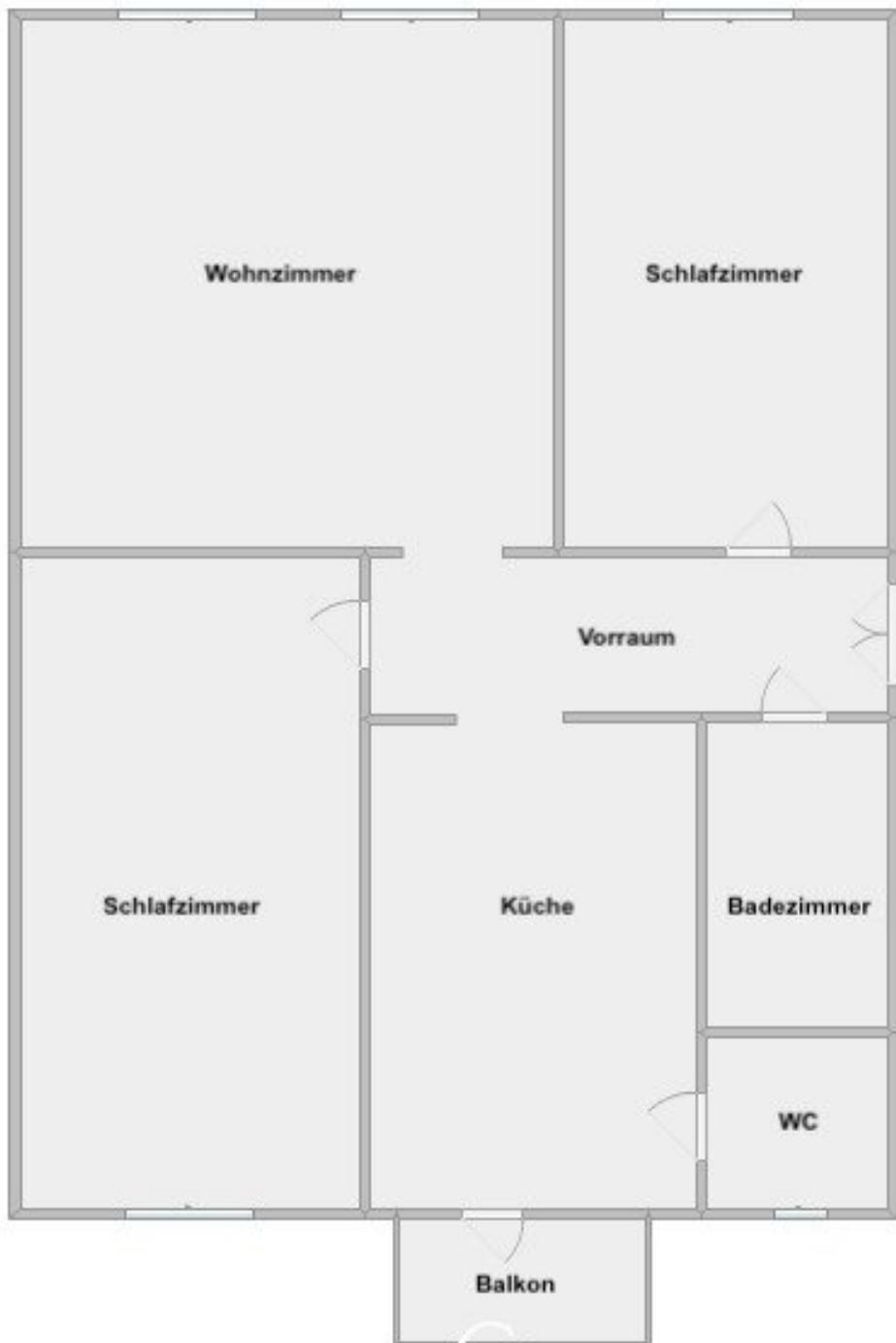
GS
GREAT SAVINGS





GS
GREAT SALES





PLAN 1:100

Objektbeschreibung

Diese einladende Wohnung im Hochparterre eines klassischen Altbaus bietet auf ca. 70,76 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumkonzept mit drei Zimmern und einem hofseitigen Balkon. Die beeindruckende Raumhöhe von über 3 m unterstreicht den Charme des Altbaus.

Das helle Wohnzimmer mit großen Fenstern schafft eine freundliche Wohnatmosphäre. Zwei weitere Zimmer können flexibel gestaltet werden, wobei eines hofseitig ausgerichtet ist und sich perfekt als Schlafzimmer eignet.

Die gut ausgestattete Küche lädt dazu ein, kulinarische Kreationen zu entfalten. Von hier gelangt man direkt auf den hofseitig gelegenen Balkon, ideal zum Entspannen und Genießen.

Die Wohnung verfügt über ein separates Badezimmer mit Dusche sowie ein WC mit Fenster.

Im ruhigen Innenhof erwartet Sie ein wunderschöner Allgemeingarten – perfekt, um die Natur zu genießen und dem Alltag zu entfliehen.

Aktuell wird die Wohnung über eine Gasheizung beheizt, die Umstellung auf Fernwärme ist bereits in Planung.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausreichend öffentliche Parkplätze stehen in der Umgebung zur Verfügung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer
- 2 Zimmer (als Schlafzimmer oder Büro nutzbar)
- Badezimmer mit Dusche
- Küche
- WC mit Fenster

- hofseitiger Balkon

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage, in unmittelbarer Nähe von Parks und verfügt über eine perfekte Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte und Restaurants befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap