

## **HELLE 3 ZI. Wohnung mit Potential**



**Objektnummer: 5516/532**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Adresse          | Dietrichsteinplatz    |
| Art:             | Wohnung               |
| Land:            | Österreich            |
| PLZ/Ort:         | 8010 Graz             |
| Baujahr:         | 1964                  |
| Zustand:         | Gepflegt              |
| Alter:           | Neubau                |
| Wohnfläche:      | 105,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:          | 3                     |
| Bäder:           | 1                     |
| WC:              | 1                     |
| Stellplätze:     | 1                     |
| Kaufpreis:       | 289.000,00 €          |
| Betriebskosten:  | 194,09 €              |
| Heizkosten:      | 121,01 €              |
| Sonstige Kosten: | 113,61 €              |
| Infos zu Preis:  |                       |

offenes Darlehen ca. € 18.000,- | Rückzahlung € 111,71 / Monat

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Teuschler**



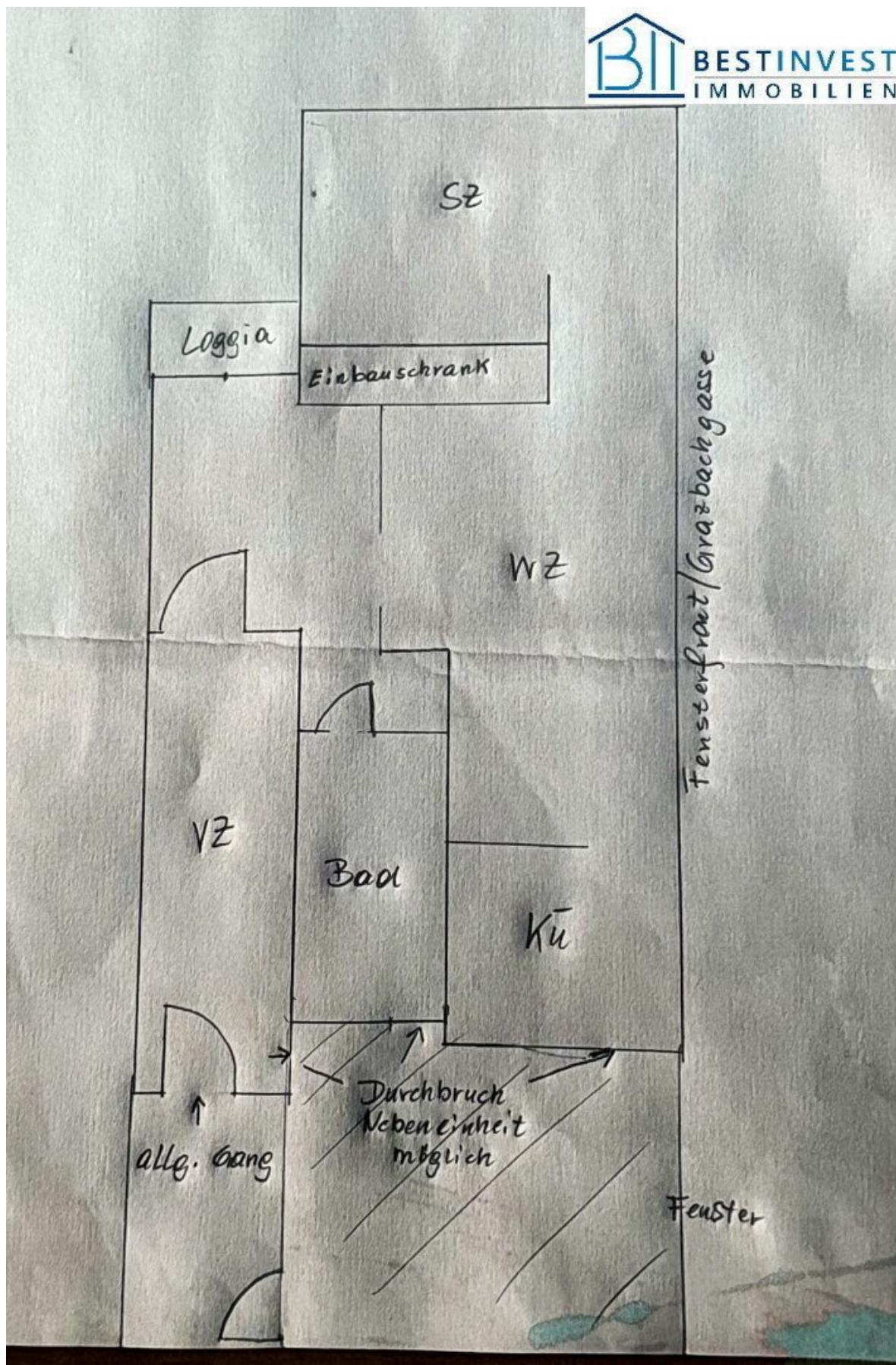


Mögliche  
Raumgestaltung  
KI generiertes Bild









# Objektbeschreibung

## Perfekt gelegene Wohnung im Herzen von Graz!

Nur wenige Schritte von der **Oper und dem Kaiser-Josef-Platz** entfernt bietet diese helle Wohnung mit großen Räumen ein urbanes Lebensgefühl.

**Derzeit ist die Hauptwohnung vom Büro (Homeoffice) getrennt.** Zwei Eingänge sorgen hier für Flexibilität und Privatsphäre. Die beiden Einheiten können auch vereint werden. Ein Lift macht den Zugang außerdem bequem und barrierefrei.

Die hervorragende Infrastruktur mit Restaurants, Shops und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe macht das Wohnen hier besonders attraktiv. Ein ideales Zuhause für Stadtliebhaber!

Weitere Angebote sowie Bilder und Videos zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

**Achtung:** Unter den Bildern im Exposé befinden sich KI-generierte Bilder (sind als solche ausgewiesen). Diese zeigen Möglichkeiten auf, wie die Wohnung nach einem möglichen Umbau aussehen könnte.

**Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. €500.000,-** Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap