

## 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



**Regina Genser**





Mögliche  
Raumgestaltung  
KI generiertes Bild



Mögliche  
Raumgestaltung  
KI generiertes Bild



Mögliche  
Raumgestaltung  
KI generiertes Bild

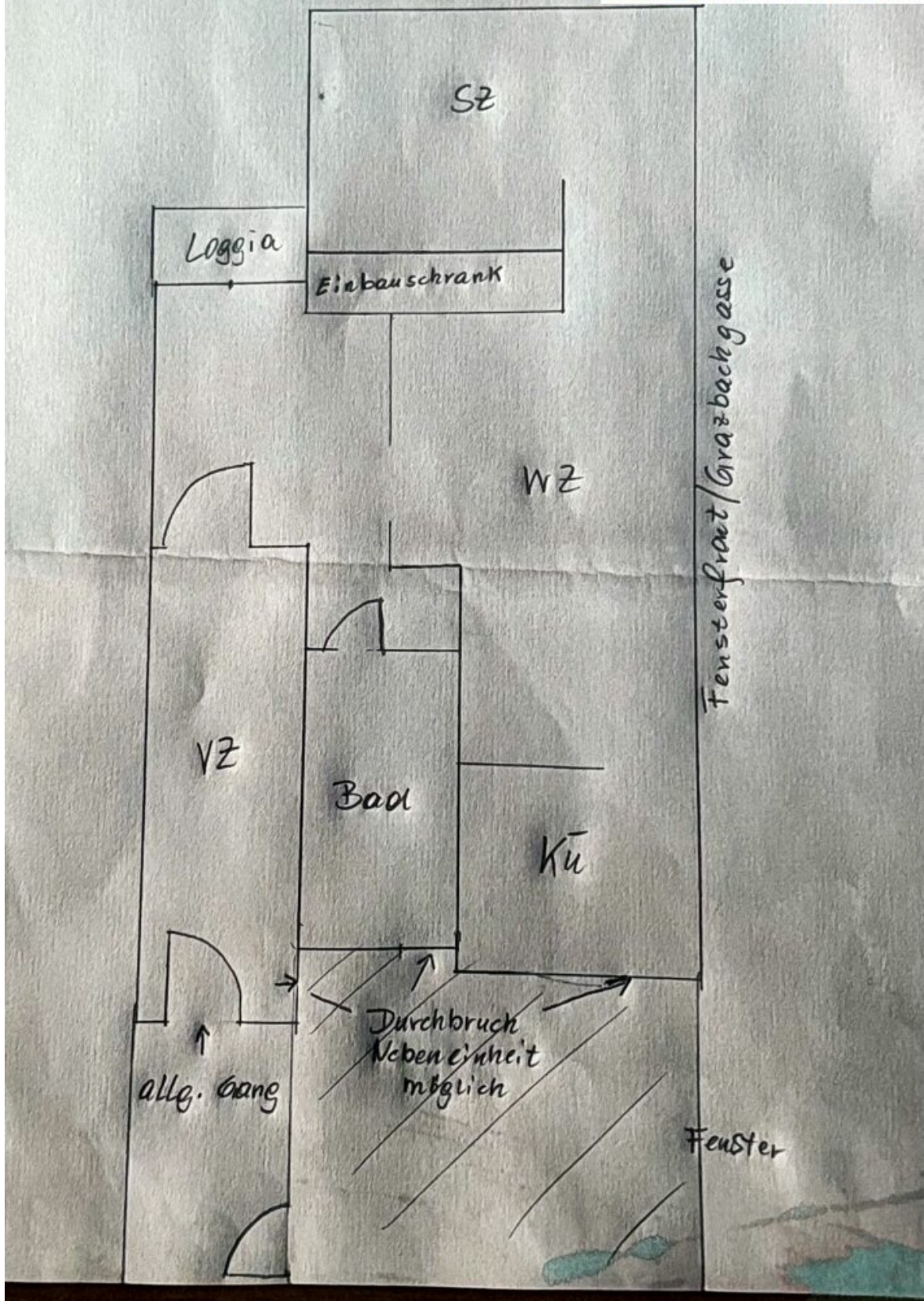






Mögliche  
Raumgestaltung  
KI generiertes Bild





## 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