Im Herzen der Grazer Altstadt: Traumhaft schöne Dachgeschoßwohnung in bester Innenstadtlage: 3 Zimmer, 89m², Klimaanlage und Terrasseneinschnitte sind genehmigt und geplant!



Objektnummer: 7775/213

Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Grazbachgasse 20

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:8010 GrazZustand:GepflegtWohnfläche:89,99 m²Nutzfläche:110,00 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

Keller: 4,89 m²

Heizwärmebedarf: C 51,20 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,18

 Kaufpreis:
 330.000,00 €

 Betriebskosten:
 209,60 €

 USt.:
 20,96 €

Infos zu Preis:

Dachbodenausbau/Zubau nach 31.12.2001 = Teilausnahme MRG nach Förderung

Provisionsangabe:

11.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz Hofgasse 8 / II 8010 Graz

T +43 316 82 89 74 H +43 664 306 28 58













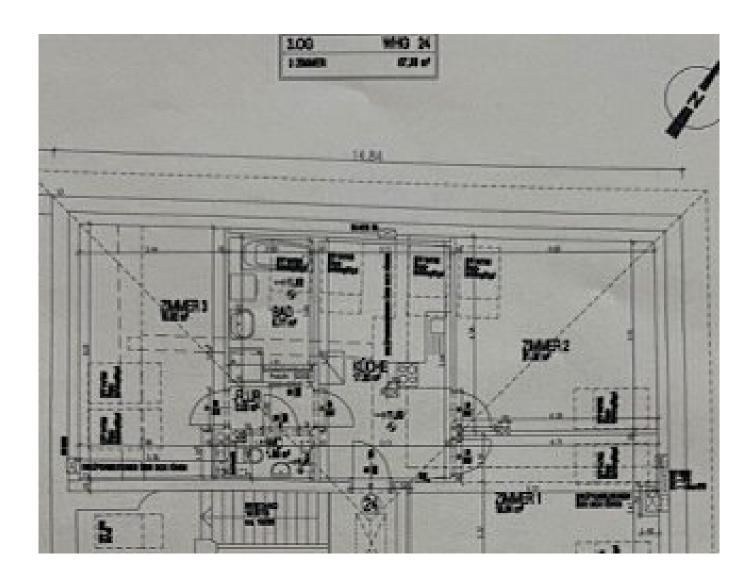


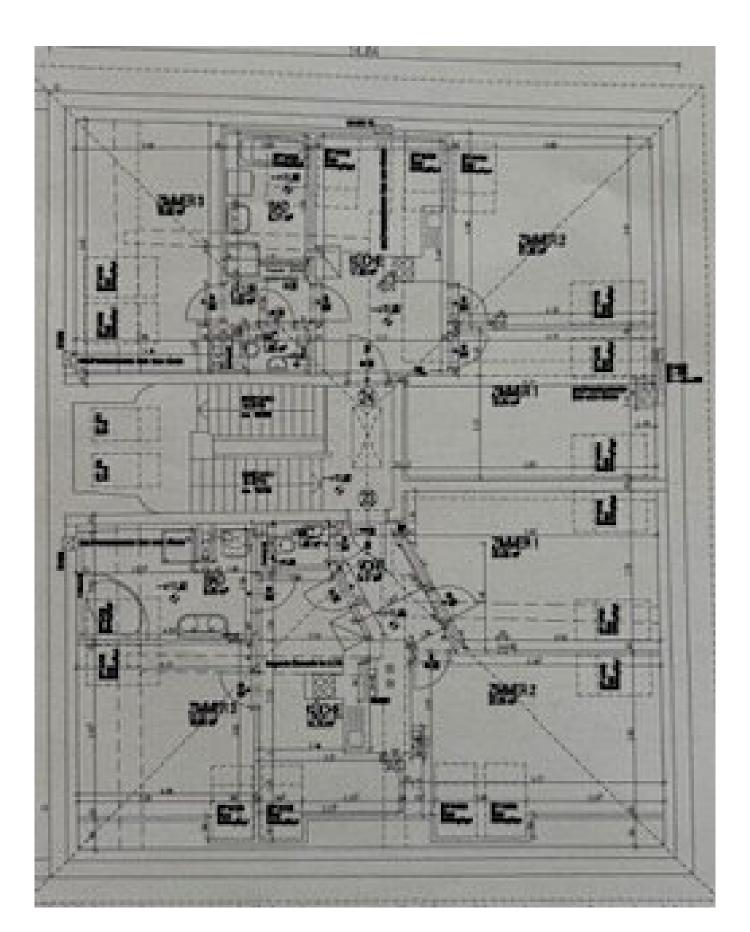




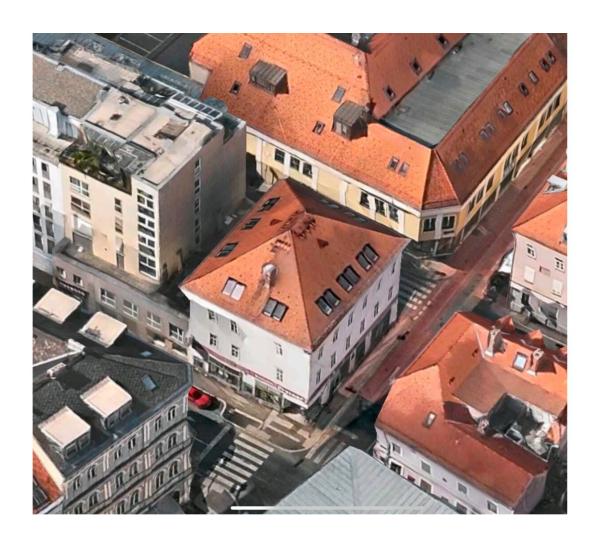












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz!

Im Zuge der Vollsanierung des Hauses im Jahr 2007 wurde der Dachboden mit ausgebaut. Entdecken Sie diese traumhafte Dachgeschosswohnung in der begehrten Lage in Graz im Bezirk Jakomini, die Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch einen atemberaubenden Stadtblick bietet. Mit einer Fläche von 89,99 m² und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese gepflegte Wohnung der perfekte Rückzugsort für Paare, Familien oder alle, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.

2023 wurde in der Wohnung eine neue Küchenzeile (Tischlerarbeit) mit hochwertigen Küchengeräten eingebaut. Der 22mm hohe Parkettboden in der gesamten Wohnung wurde frisch geschliffen und geölt und bietet ein sehr angenehmes Wohngefühl und kann noch viele Male abgeschliffen werden

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage und besticht durch ihren modernen Schnitt sowie hochwertige Materialien. Die Kombination aus Fliesen und Parkett sorgt nicht nur für ein stilvolles Ambiente, sondern auch für ein angenehmes Wohngefühl. Genießen Sie entspannende Stunden in Ihrem Badezimmer, das mit einem Fenster und einer Badewanne ausgestattet ist – ideal für erholsame Momente nach einem langen Tag.

Für Ihr Wohlbefinden sorgt die Klimaanlage, die an heißen Sommertagen für angenehme Kühle sorgt. Darüber hinaus garantieren die außenliegenden Sonnenschutzsysteme (elektrische Rollos), dass Sie auch an sonnigen Tagen jederzeit ein schattiges Plätzchen finden können. Die großen, öffenbaren Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten Ihnen gleichzeitig einen herrlichen Ausblick über die Stadt Graz.

Der Eigentümer der Wohnung arbeitet gerade an der Durchführung und Montage einer Klimaanlage. Außerdem wurde bereits um Bewilligung von nachträglichen Terrasseneinschnitten angesucht. Diese Arbeiten werden zwar vom Eigentümer selbst nicht mehr durchgeführt, jedoch wurde das Ansuchen bei der Altstadtkommision bereits zugesagt. Der positive Baubescheid ist somit möglich! Die Terrasse in Richtung der ruhigen Klosterwiesgasse würde einen direkten Blick auf den Schlossberg bieten.

ZUSATZINFORMATION: Im selben Stockwerk befindet sich auch das Top 24 (es finden sich lediglich diese zwei Wohnungen im letzten Stock des Hauses), das ebenso zum Kauf angeboten wird. Dieses Top hat eine Wohnfläche von 87,36m² ebenso über 3 Zimmer, wovon ein Zimmer (wie in dieser Wohnung Top 23 auch) Essen/Kochen/Wohnen und zwei separate Schlafzimmer verfügen. Den Grundriss der beiden Wohnungen entnehmen Sie aus den Plänen anbei. Link zur Wohnung Top 24

Es besteht die Möglichkeit, die beiden Wohnungen (Top 23 und Top 24) zu einer großen

Wohnung mit ca. 180m² Wohnfläche zusammenzuführen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Busse und Straßenbahnen bringen Sie schnell und bequem zu Ihrem Ziel. So erreichen Sie nicht nur die Innenstadt, sondern auch alle anderen Stadtteile im Handumdrehen.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nachbarschaft und sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität und Bequemlichkeit.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Dachgeschosswohnung in Graz könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! Erleben Sie urbanes Wohnen in seiner schönsten Form und genießen Sie alle Vorzüge dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <125m Apotheke <175m Klinik <625m Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen

Schule <325m Kindergarten <325m Universität <350m Höhere Schule <275m

Nahversorgung

Supermarkt <50m Bäckerei <175m Einkaufszentrum <225m

Sonstige

Geldautomat <200m Bank <200m Post <250m Polizei <500m

Verkehr

Bus <125m Straßenbahn <200m Autobahnanschluss <4.400m Bahnhof <1.025m Flughafen <8.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap