

**++ ALTBAURARITÄT ++ Renovierte 1,5-Zimmer-Wohnung  
mit Extraküche Nähe Mur**



**Objektnummer: 3246**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grüne Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1905
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	139.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

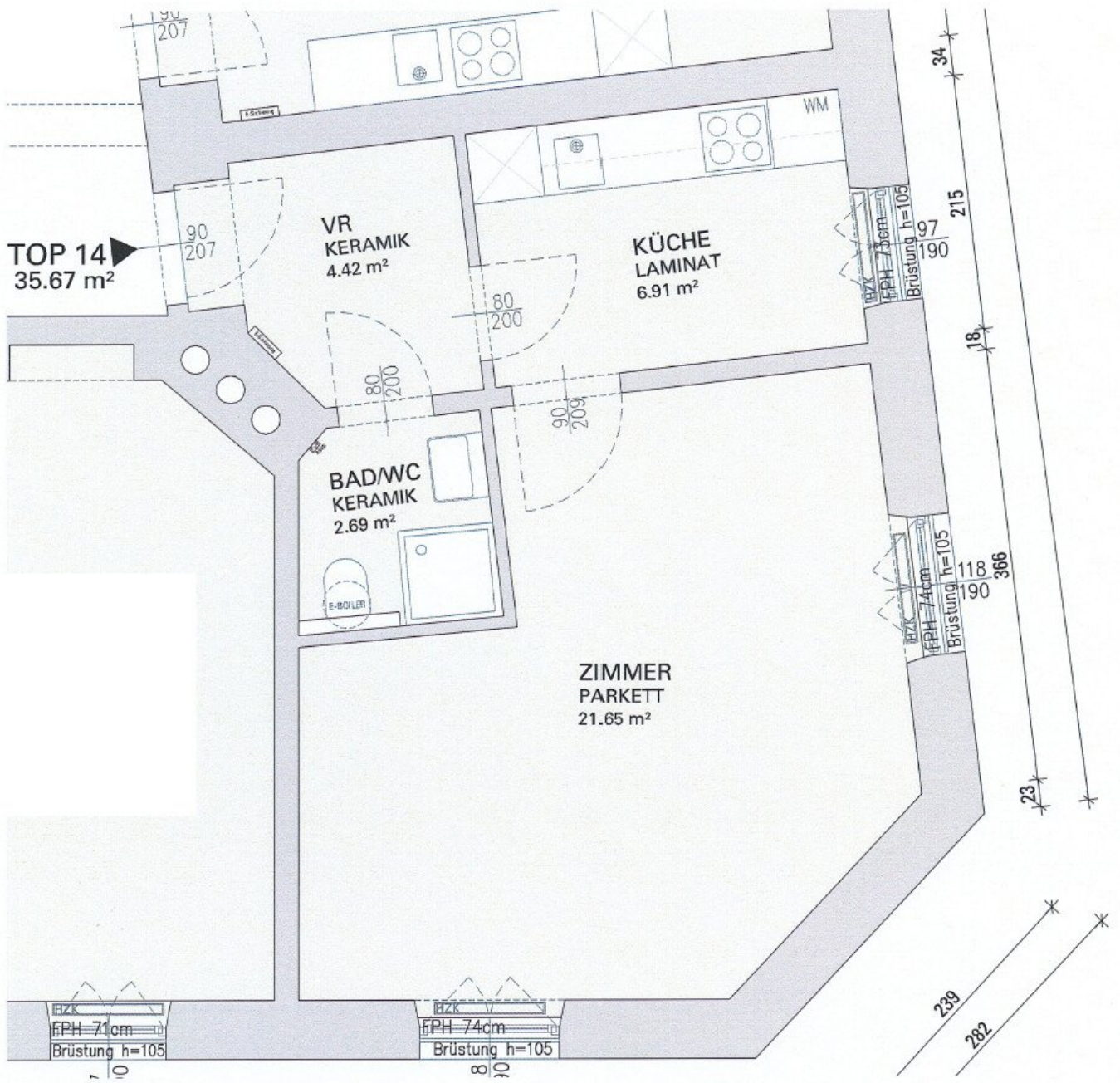
T +43 660 1030857  
H +43 660 1030857











## Objektbeschreibung

**Nutzen Sie diese Top Gelegenheit und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser renovierten Altbauwohnung!**

Die **wunderschöne** und **helle Altbauwohnung** verfügt über **geräumige 1,5-Zimmer** und liegt im **2. OG (Lift!)** eines **gepflegten und sanierten** Wohngebäudes in **ruhiger Lage nahe der Mur** und unweit des **Lendplatzes**.

**Ihr neues Zuhause** weist eine **Wohnfläche von rd. 35,67m<sup>2</sup>** auf und verfügt über eine **praktische Raumaufteilung**. Über den Vorraum, gelangt man in das Badezimmer inkl. WC und neuwertigem Spiegelschrank. Weiter geht es in den Küchen- und Essbereich. Die **neuwertige Küche inkl. Geschirrspüler und Waschmaschine, große Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz** sowie die **altbautypische Raumhöhe** wissen sofort zu **begeistern!** Gerade die **Extraküche**, welche vom Wohn- und Schlafraum abgetrennt ist und über ein **Fenster zum Lüften** verfügt, erweist sich als **großer Vorteil** beim Kochen. Der **großzügige Wohn- und Schlafraum** lässt Ihnen bei der Einrichtung und Gestaltung Ihrer neuen **Wohlfühloase** viel Spielraum. **Klassischer Fischgrätparkett** verleiht Ihrem neuen Eigenheim ein **gehobenes Wohngefühl**.

Die Wohnung eignet sich **perfekt für Studenten, Singles und Pärchen**.

**Es besteht die Möglichkeit (Aufpreis), den Wohnraum baulich zu teilen und ein weiteres Zimmer zu schaffen.**

### Highlights:

- Neuwertige Küche mit Platz für den Essbereich
- Großzügiger Vorraum mit viel Stauraum
- Edler Fischgrätparkett
- Ideale Infrastruktur
- Gepflegtes Wohnhaus mit Park vor der Tür



In der unmittelbaren Umgebung stehen Ihnen **Parkmöglichkeiten in der grünen Zone** zur Verfügung. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, wird sich über den **Fahrradabstellplatz im grünen Innenhof** freuen.

Hier können Sie **sofort einziehen und sich wohlfühlen**. Dieses Objekt ist eine **echte Seltenheit am Grazer Immobilienmarkt** und wird durch seine **Qualität** und seinen **Stil** besonders **Altbau-Liebhaber** begeistern.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Charme dieses Einzelstücks!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap