

## Urban Living im Zentrum



**Objektnummer: 5516/552**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1840
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	477.000,00 €
Betriebskosten:	245,63 €
Heizkosten:	58,33 €
USt.:	36,23 €

### Infos zu Preis:

Ein Tiefgaragenplatz ist im Nebenhaus anmietbar.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

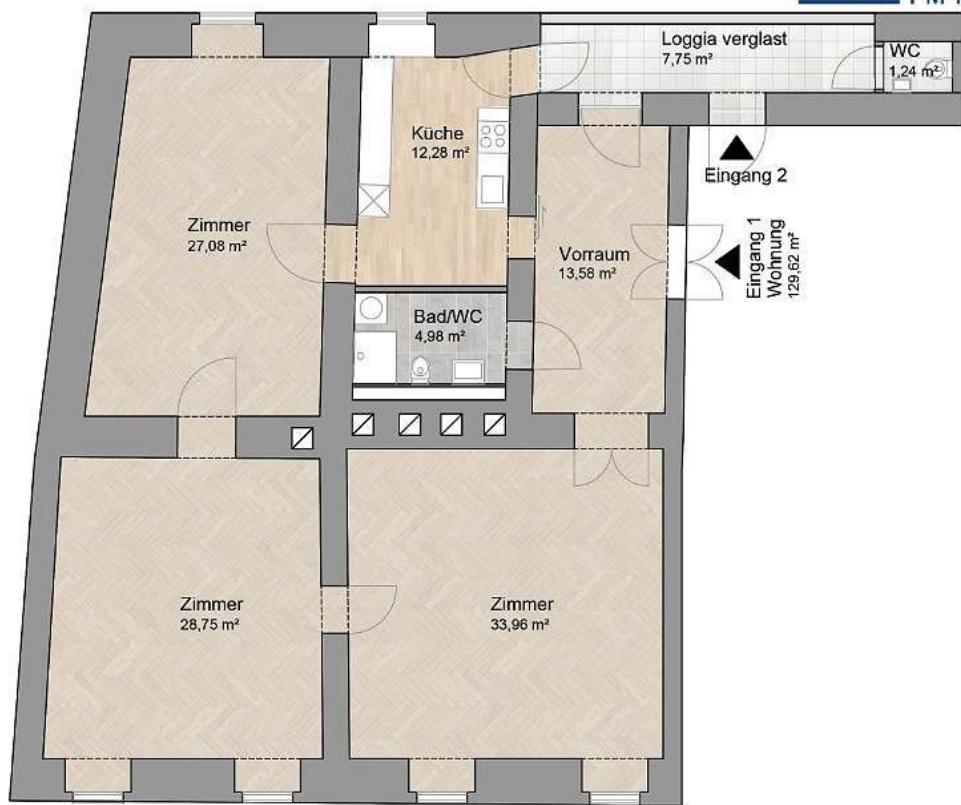












Grundriss Wohnung, 1:100



## Objektbeschreibung

Sie suchen eine **Edle Stadtwohnung mit Altbauflair** oder ein **Büro/ Ordination**, dann sind Sie hier richtig. Dieses **schöne Schmuckstück** liegt im **schönen Altstadtzentrum von Graz**. Die **hohen Räume**, die **Doppelflügeltüren** und das **edle Holzparkett** bereiten ein sehr **stilvolles Ambiente**. Die Ost-Westausrichtung sorgt für **herrliches Licht** und angenehme Atmosphäre den ganzen Tag über. Die **129m<sup>2</sup>** verteilen sich auf eine Diele, **3 große Zimmer**, einer **neuen Küche**, einem hellen **neuen Badezimmer**, **2 WC's** eine helle **neu verglaste Loggia** mit **west Ausrichtung** und Blick in den **begrünten Innenhof**.

Besonderheiten:

- 129m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer mit edlem Fischgräte-Parkett
- eine verglaste Loggia mit E- Außen Raffstore
- Neue Küche mit neuem Holzboden
- Bad mit Dusche und WC, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- Hohe Decken und schöne große Räume
- extra WC
- zwei separate Eingänge (Büro/Wohnen)
- Kelleranteil

Die Wohnung wird leer übergeben Beispiele mit KI eingerichtet.

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.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap