

## **Traumhafte 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in Geidorf**



**Objektnummer: 3283**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schröttergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,90
Gesamtmiete	1.453,85 €
Kaltmiete (netto)	1.170,00 €
Kaltmiete	1.321,68 €
Betriebskosten:	151,68 €
USt.:	132,17 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Heizkosten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner















## Objektbeschreibung

Diese **frisch sanierte Altbauwohnung** liegt im **Hochparterre** eines **sehr gepflegten** Wohnhauses in **ruhiger und exklusiver Lage** im beliebten Bezirk Geidorf.

Die **großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung** weist eine **Fläche von rd. 108m<sup>2</sup>** auf und verfügt über **drei geräumige Zimmer**, einen Vorraum mit ausreichend Stauraum, eine **neue und top ausgestattete Küche inkl. Essbereich**, einen Abstellraum, ein **neues Bad** mit Dusche sowie ein WC. Ein besonderes **Highlight** ist sicher der **Balkon mit Blick in den ruhigen und grünen Innenhof**. Altbautypische Elemente wie die hohen Räume, klassischer Fischgrätparkett oder der stilvolle Terrazzoboden im Vorraum wissen zu begeistern.

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Raumaufteilung und Größe **perfekt für Familien mit gehobenen Anspruch**. Das Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer sind direkt begehbar. Über das Wohnzimmer erreicht man ein weiteres Schlafzimmer. Die Küche bietet Platz für einen großzügigen Essbereich.

Hier können Sie **sofort einziehen und sich wohlfühlen**. Die modernisierte Wohnung wird Sie mit der **exklusiven Lage** und dem **wunderschönen Altbau-Stil** begeistern.

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

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung von den Vorzügen 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap