

**Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit angeschlossenen
Geschäftsraum – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!**



Objektnummer: 3472

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	235,20 €

Ihr Ansprechpartner

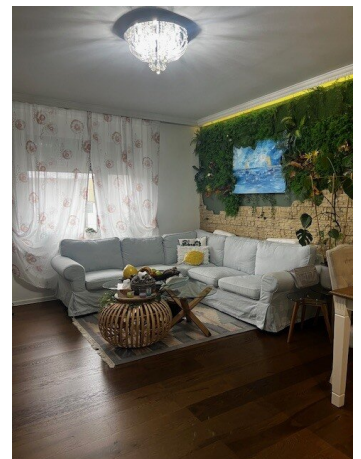


Natalia Schreiner

Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/XF
1010 Wien

T +4312632555
H +43 650 7576 263

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Parterre, sodass die Geschäftsfläche direkt von der Straße aus begehbar ist und nahtlos mit der 3-Zimmer-Wohnung verbunden ist. Der Eingang zur Geschäftsfläche ist straßenseitig.

Die Wohnung bietet folgende Highlights:

- Schönes Bad und WC mit Fenster für ausreichende Belüftung
- Komplett ausgestattete Küche für Ihre Kochbedürfnisse
- Geräumiges Schlafzimmer sowie zwei zusätzliche Schlafzimmer, die hofseitig ausgerichtet sind
- Schöner Balkon, der zum Entspannen einlädt
- Kleine Grünfläche, die zur alleinigen Nutzung schriftlich vereinbart wurde

Diese Immobilie eignet sich perfekt für ein Nagelstudio, eine Schneiderei oder ähnliche Dienstleistungen (für verschiedene Branchen geeignet) ermöglicht Ihnen gleichzeitig das Wohnen in den angrenzenden Räumlichkeiten.

Der **Verkaufsraum** verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. **21,30 m²**, während die **angeschlossene Wohnung** eine Fläche von ca. **54,80 m²** bietet. Diese Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet sowohl Raum für geschäftliche Aktivitäten als auch für komfortables Wohnen.

Das Haus wurde im Jahr **2016 saniert** und bietet Ihnen modernen Wohnkomfort. Zu den wichtigsten Merkmalen gehören:

- **Vollwärmeschutz** für eine optimale Energieeffizienz und niedrige Heizkosten
- **Lift**, der einen bequemen Zugang zu allen Etagen ermöglicht

- Schöne **Balkone**, die zum Entspannen und Verweilen einladen

Profitieren Sie von der zentralen Lage und den vielen Vorteilen, die diese Kombination aus Wohn- und Geschäftsräumen bietet!

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Geben Sie bitte Ihren vollständigen Namen und Ihre Kontaktdaten an, damit wir schnellstmöglich auf Ihre Anfrage reagieren können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <650m

Klinik <1.625m

Krankenhaus <1.975m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <450m

Universität <2.700m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <475m

Bank <475m

Post <475m

Polizei <775m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <1.300m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap