

**Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit angeschlossenem  
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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	235,20 €

## Ihr Ansprechpartner

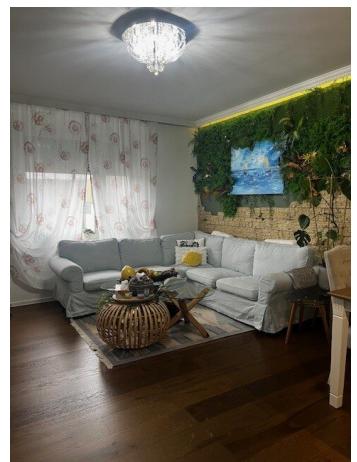


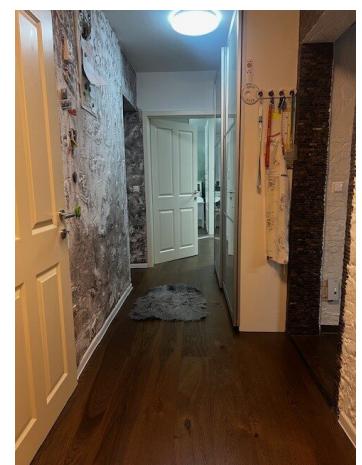
**Natalia Schreiner**

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 begebar 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 m<sup>2</sup>**, während die **angeschlossene Wohnung** eine Fläche von ca. **54,80 m<sup>2</sup>** 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