

**GEIDORF Juwel - Gründerzeit-Etage mit 4,2m Raumhöhe,
Wintergarten & Studio direkt neben der KF-Universität**



Objektnummer: 5874/207

Eine Immobilie von IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1889
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	238,11 m ²
Nutzfläche:	508,25 m ²
Lagerfläche:	270,14 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	270,14 m ²
Heizwärmebedarf:	E 160,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.752,58 €
Betriebskosten:	423,00 €
Heizkosten:	612,70 €
USt.:	164,84 €

Ihr Ansprechpartner



Klaus Haberfellner

IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.
Feldkirchner Straße 11-15
8054 Seiersberg

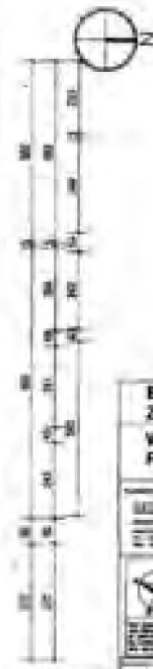






Grundriss

Kellergeschoss



BESTANDSPLAN	
ZUR FLÄCHERMITTLUNG	
WOHN - GESCHÄFTSHAUS	
ROSENBERGGÜRTEL 26	
	MATHEIS
<small> Messungsbüro für Flächenmessung und Vermessung in Wien 1040 Wien, Altmühlgasse 10 Tel. 01 (0) 47 11 11 11 Fax 01 (0) 47 11 11 12 E-Mail: matheis@matheis.at </small>	
ROSENBERGGÜRTEL 26	
<small> 1040 WIEN 26, SAT NR. 124, 12 115 GEMEINSCHAFTLICHE ANLAGE GRUNDSTÜCK </small>	
<small> Maßstab: 1:100 Datum: 2008 </small>	<small> Blatt: 1/1 Maßstab: 1:100 </small>

Objektbeschreibung

ALTBAU-JUWEL AM ROSENBERGGÜRTEL – EINMALIGE CHANCE

Zum Verkauf steht eine **außergewöhnliche Gründerzeit-Etage** am begehrten **Rosenberggürtel in Graz** – ein Objekt, das man so kaum noch findet.

Auf **238,11 m² Wohnfläche** entfaltet sich klassischer Altbau-Charme mit **4,2 m Raumhöhe**, großzügigem **Wintergarten**, **5 extra begehbaren Zimmern** und separater **Küche**. Licht, Weite und Eleganz prägen jeden Raum – perfekt für repräsentatives Wohnen, Arbeiten oder beides.

Das absolute Highlight:

Zusätzlich gehört die **gesamte Kellerfläche mit ca. 270,14 m²** zum Objekt – **ausgebaut und nutzbar als Atelier, Studio oder Kreativfläche**. Ein echtes Unikat mit enormem Potenzial.

Kurz gesagt:

Prestigelage. Monumentale Raumhöhen. Riesige Zusatzflächen.

Ein Objekt für Menschen, die nicht suchen – sondern finden.

? **Jetzt besichtigen. Solche Gelegenheiten kommen kein zweites Mal.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap