

200 m² Altbau Domizil im Herzen von Geidorf mit großem Garten



Objektnummer: 961/35938

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	1892
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	200,09 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	438,65 m²
Keller:	61,83 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	370,90 €
Heizkosten:	384,82 €
USt.:	118,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

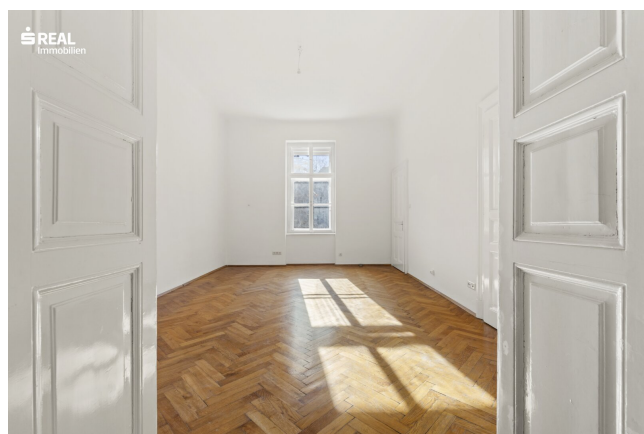
Ihr Ansprechpartner



Michaela Rettenbacher









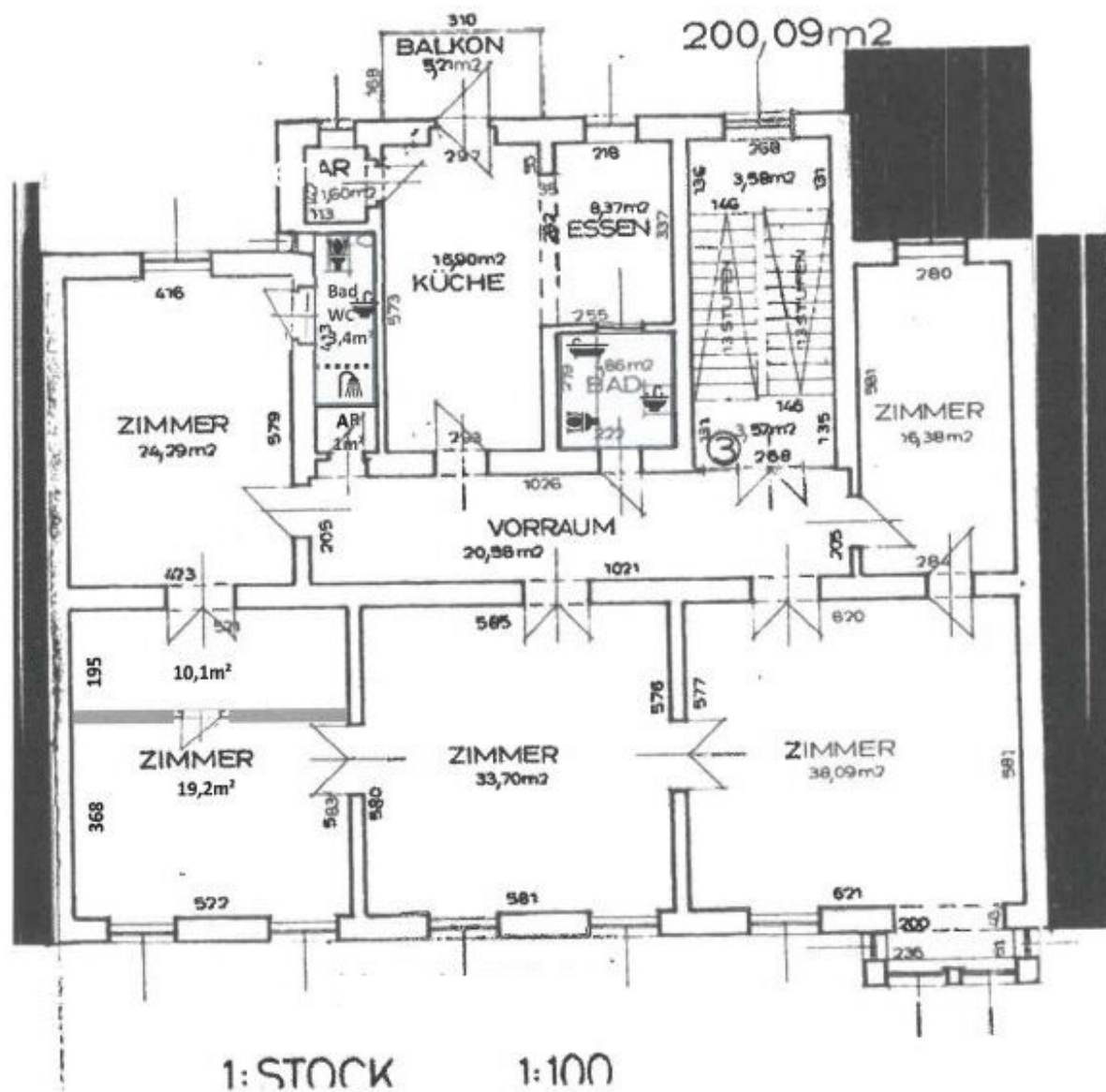


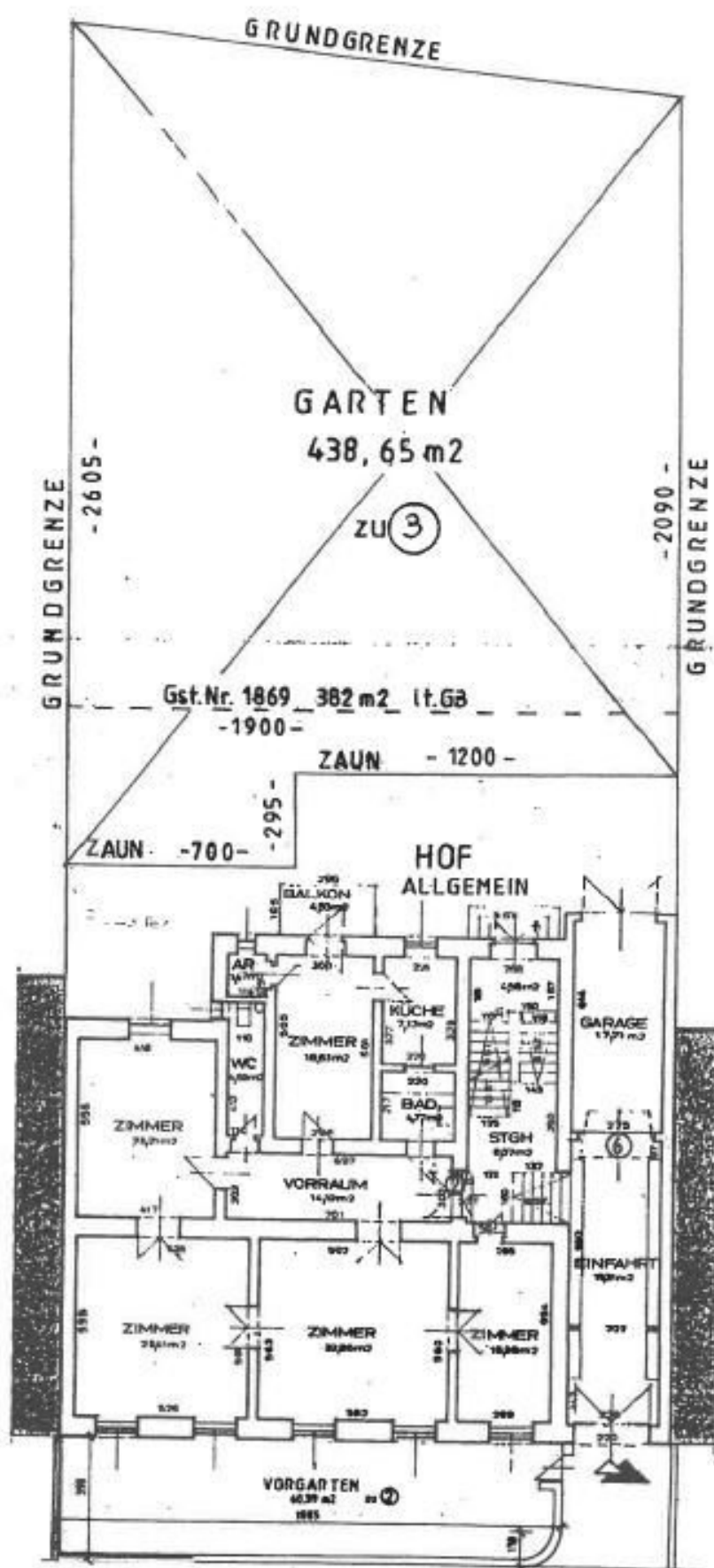












Objektbeschreibung

Diese **exquisite Altbau Wohnung**, die auch für eine **kombinierte Nutzung Wohnen mit Büro/Atelier/Praxis** geeignet ist, vereint modernen Komfort mit einem Hauch von Eleganz und ist der perfekte Rückzugsort für Familien und anspruchsvolle Käufer.

Mit einer großzügigen Fläche von über 200 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Entfaltung und gemütliches Wohnen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten verbringen oder einfach nur die Ruhe genießen.

Ein **Highlight** dieser Wohnung ist der **traumhafte Garten im Alleineigentum** im Innenhof, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen, zu gärtnern oder einfach die frische Luft zu genießen. Der nach Süd-West ausgerichtete **Innenhof-Balkon** erweitert Ihren Wohnraum und ist der ideale Ort, um den Tag mit einem Kaffee oder einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Genießen Sie die Aussicht und die entspannende Atmosphäre, die dieser Außenbereich bietet.

Die Wohnung verfügt über eine moderne **Fernwärme Zentralheizung**, die für eine angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt und gleichzeitig eine effiziente Energienutzung garantiert.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die **eigene Garage im Haus**, in der Ihr Fahrzeug sicher und geschützt untergebracht ist. So vermeiden Sie die mühsame Parkplatzsuche in der Stadt und können sich ganz auf das Wesentliche konzentrieren.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – alle Verkehrsmittel sind schnell und einfach zu erreichen. Somit sind Sie nicht nur in der Stadt bestens vernetzt, sondern gelangen auch bequem in die umliegenden Regionen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und Hochschulen. Ob für Ihre Kinder oder für Ihre eigene Weiterbildung, hier sind Sie optimal versorgt. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nähe, sodass Sie Ihre täglichen Besorgungen ohne großen Aufwand erledigen können.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese **Rarität** zu investieren, die nicht nur durch Größe und Ausstattung besticht, sondern auch durch die Lebensqualität, die sie bietet.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!

Ihr Traum vom perfekten Domizil könnte schon bald Wirklichkeit werden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.