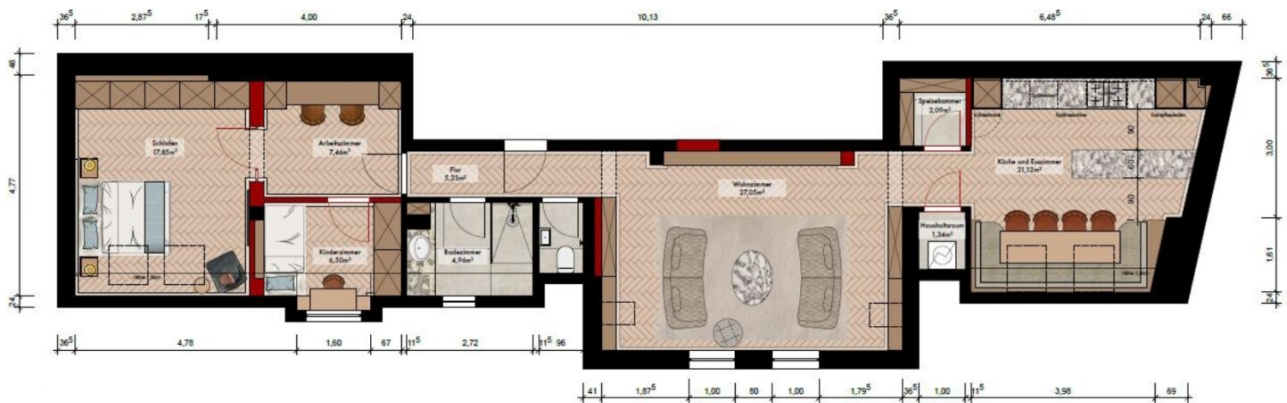


Zwei Dachgeschosswohnungen in bester Grazer Lage

Beispielhafte Raumaufteilung



WOHNFUSION - GRAZ Dr. Doris Nusmeier-Beitz Eisenmühlstraße 3/6 80333 München		GRUNDRISS DATEI: 10000000 DATEI: 10000000		VOENTWURF	BESCHLEUNIGUNG Adresse: Datum: Blatt: Blatt: Blatt: Blatt: Blatt: Blatt: Blatt: Blatt:	INHALT: 1. Abklärung der rechtlichen Voraussetzungen 2. Entwurf der Bauelemente 3. Entwurf der Außenanlagen 4. Entwurf der Inneneinrichtung 5. Entwurf der Landschaftsplanung 6. Entwurf der Gartengestaltung 7. Entwurf der Außenbeleuchtung 8. Entwurf der Außenmöbel 9. Entwurf der Außenpflanzen 10. Entwurf der Außenfurnituren	DATUM: 12.03.2008 ZEICHNER: 88 MITARBEITER: 100/142/0000
DIPPOLD Innenarchitektur Ostparkstraße 19/31 80333 München Info@dippold-innenarchitektur.de Fon: 0 89 - 28 70 21 46 Fax: 0 89 - 28 70 21 47							

Objektnummer: 684
Eine Immobilie von Natureal

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	E 162,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	383.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

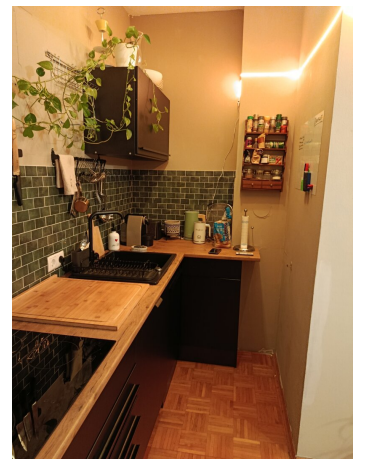


Eva Brugger

Natureal - Immobilien Andrieu
Hauptstraße 64
8650 Kindberg

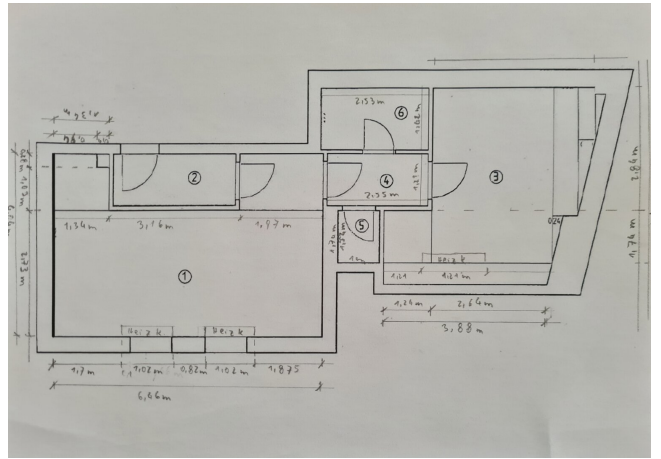
T +43 664 388 55 57

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



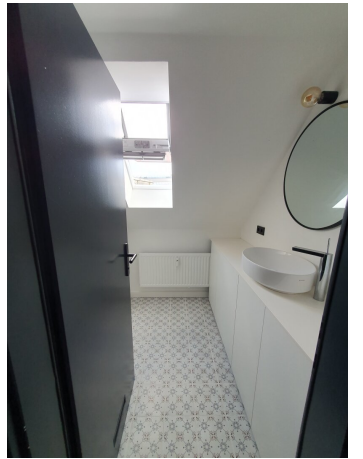












Objektbeschreibung

Zwei Dachgeschosswohnungen in bester Grazer Lage

Einzel oder gemeinsam – zwei charmante Wohnungen mit Potenzial zur Zusammenlegung

Die Wohnungen im Detail

Wohnung 1 – 53 m² · 2 Zimmer

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet eine harmonische Wohnatmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Mit einer großzügigen Fläche von 53 m² und zwei hellen Zimmern ist sie ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt.

Die stilvolle Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Das gemütliche Badezimmer mit Badewanne verspricht entspannende Momente nach einem langen Tag. Beheizt wird die Wohnung mit Fernwärme.

Derzeit ist die Wohnung vermietet, der aktuelle Mietvertrag läuft bis Jänner 2028. Die Nettomiete beträgt rund 360,-- Euro.

Kaufpreis 198.000,-- Euro.

Wohnung 2 – 43 m² · 1 Zimmer

Lassen Sie sich von dieser attraktiven Dachgeschosswohnung verzaubern! Auf 43 m² bietet sie alles, was das Herz begehrt – mit einem Kaufpreis von nur 185.000,00 € eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, in eine der gefragtesten Lagen der Steiermark zu investieren.

Der durchdachte Grundriss umfasst ein lichtdurchflutetes Zimmer, das ausreichend Platz für

individuelle Wohnideen bietet. Die hochwertige Einbauküche ist perfekt in den Wohnraum integriert und überzeugt durch funktionales und modernes Design. Die Kombination aus eleganten Fliesen und warmem Parkett schafft eine einladende Atmosphäre.

Die technische Ausstattung ist auf dem neuesten Stand: Fernwärme sowie modernisierte Elektro- und Wasserinstallationen gewährleisten zeitgemäßen Wohnkomfort.

Vision: Zusammengelegte Wohnung

Der im Titelfoto angeführte Grundriss zeigt eine **beispielhafte Raumaufteilung** für den Fall einer Zusammenlegung beider Wohnungen zu einer Einheit von ca. 96 m². Diese Darstellung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt **keinen beim Bauamt eingereichten oder genehmigten Plan** dar.

Wichtige Hinweise

Eine einzigartige Gelegenheit: Die beiden aneinandergrenzenden Wohnungen bieten sich hervorragend für eine Zusammenlegung zu einer großzügigen Wohneinheit an. Bitte beachten Sie, dass die Umsetzbarkeit einer Zusammenlegung aus statischer und baurechtlicher Perspektive nicht geprüft wurde und vom potenziellen Käufer eigenständig und auf eigene Kosten zu klären wäre. Es wird von den Verkäufern keine Garantie für potenziell notwendige baurechtliche oder anderweitige Zustimmungen übernommen.

Für Fragen bin ich gerne erreichbar - Eva Brugger 0664 - 38 85 557

Eine Besichtigung kann rasch organisiert werden.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap