

GEIDORF Juwel - Gründerzeit-Etage mit 4,2m Raumhöhe & Wintergarten, nebst der KF-Universität



Objektnummer: 5874/216

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 m²
Nutzfläche:	238,11 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	950.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.989,75 €
Betriebskosten:	423,00 €
Heizkosten:	612,70 €
USt.:	164,84 €

Ihr Ansprechpartner



Klaus Haberfellner

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

T 06645294627
H 06645294627









Grundriss

erdgeschoss



Grundriss

Kellergeschoss



BESTANDSPLAN	
ZUR FLÄCHENMITTLUNG	
WOHN - GESCHÄFTSHAUS	
ROSENBERGGÖRTEL 26	
ROSENBERGGÖRTEL 26 40-WEICHER-SAT-HE-1216 12 116	
VERMESSUNG: 1.1.1981 PLAN: 1.1.1981	

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.

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