

**Lichtdurchflutet, zentral: Altbauschönheit mit Balkon in  
den Innenhof als Eigentum im Herzen der Stadt  
Graz-UNESCO Weltkulturerbe, 65m<sup>2</sup>, Lift, Kellerabteil**



**Objektnummer: 7775/226**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin  
Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Conrad-von-Hötzendorf-Straße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	256.800,00 €
Betriebskosten:	182,30 €
USt.:	18,23 €
Infos zu Preis:	

Vollanwendung MRG, angemessener Hauptmietzins nach Förderung bei Vermietung

### Provisionsangabe:

9.244,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

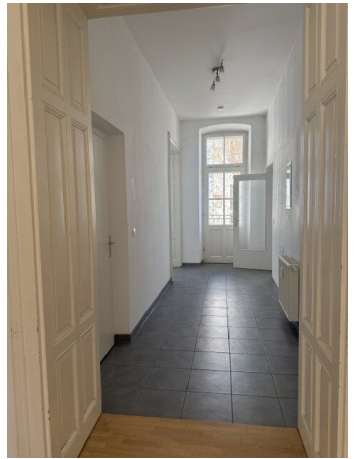
T +43 316 82 89 74  
H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

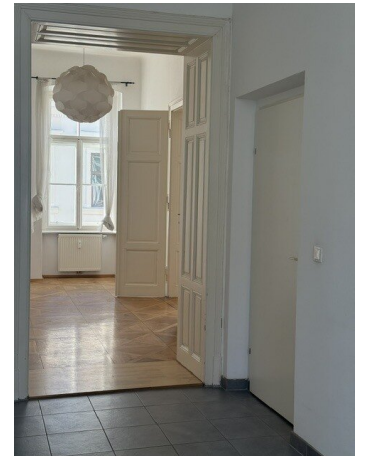








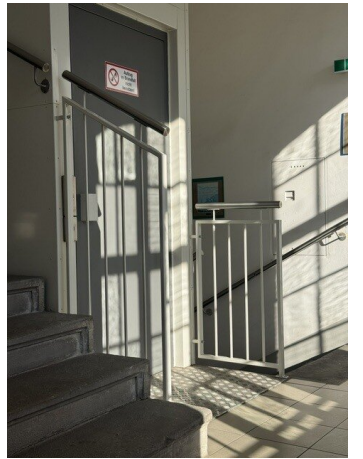
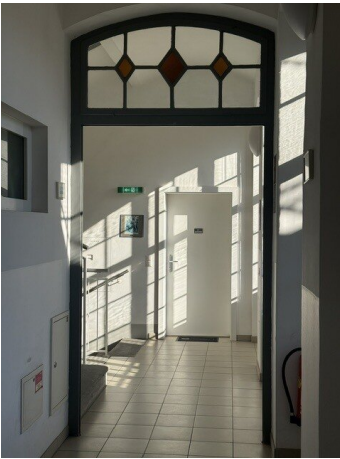


















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von Graz!

Diese gepflegte 2-3-Zimmer-Wohnung in der begehrten 2. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 65,39 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Der Kaufpreis von € 256.800,00 macht dieses Objekt zu einer hervorragenden Investition in Ihre Zukunft.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die durchaus noch verändert werden kann- derzeit hat die Wohnung drei Zimmer wobei ein Zimmer, sollte es nicht benötigt werden, wieder retour gebaut werden könnte ohne großen Aufwand.

Sie betreten die lichtdurchflutete Wohnküche, die Ihnen nicht nur ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen bietet, sondern auch einladend für gesellige Abende mit Freunden und Familie ist. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig die gemütliche Atmosphäre genießen.

Der Vorraum der Wohnung ist ebenso lichtdurchflutet, freundlich und sehr großzügig geplant worden sodass der gesamte Eingangsbereich sehr einladend wirkt. Die hohen Räume unterstreichen den typischen Altbau und verleiht der Wohnung einen extra Charme.

Die stilvolle Ausstattung mit hochwertigen Fliesen und Parkett sorgt für ein harmonisches Wohngefühl. Die großen Fenster mit Doppel- oder Mehrfachverglasung garantieren Ihnen nicht nur einen angenehmen Lichteinfall, sondern auch eine hervorragende Energieeffizienz. Die zentrale Fernwärme sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit und trägt zur Nachhaltigkeit des Wohnens bei.

Das Badezimmer mit Badewanne lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein. Hier können Sie Ihre persönliche Wellness-Oase gestalten und den Stress des Alltags hinter sich lassen.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der Zugang über den Personenaufzug, der Ihnen und Ihren Gästen höchsten Komfort bietet. Die Kombination aus massivem Bau und pflegeleichten Materialien sorgt dafür, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause sofort wohlfühlen können.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Mit hervorragender Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn sind Sie schnell in der Innenstadt und erreichen alle wichtigen Ziele in Graz. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität sowie Supermärkte und eine Bäckerei. Ein nahegelegenes Einkaufszentrum bietet Ihnen zusätzlich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, sich Ihr neues Zuhause in Graz zu sichern. Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage – hier investieren Sie in Lebensqualität und Zukunft. Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und der ausgezeichneten Lage begeistern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Angebot! Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <325m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <400m

Universität <275m

Höhere Schule <125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <425m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <250m

Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <75m

Autobahnanschluss <4.275m

Bahnhof <1.175m

Flughafen <8.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap