

**Erstbezug nach Sanierung: 4-Zimmer Altbauwohnung mit  
sonniger Aussicht, neuer Küche und hochwertiger  
Bad-Ausstattung**



**Objektnummer: 1853/63**

**Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,60 €
<b>USt.:</b>	26,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Annemarie Reeb**

SMILE Immo e.U.  
Steingasse 4/18  
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

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















## Objektbeschreibung

**Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines Altbau-Mehrfamilienhauses bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit für einen Neuanfang bzw. ein Vorsorge-/Anlageobjekt zu kaufen.**

Die Wohnung wurde liebevoll saniert und verfügt über typisch hohe Räume, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, großformatige Fliesen sowie hochwertigem Parkettboden in Fischgrät-Verlegung. Eine neue Einbauküche mit Kochfeld, Dunstabzug, Backofen und Geschirrspüler bietet besten Koch-Komfort.

Ein Badezimmer mit Dusche, Waschbeckenschrank, Spiegelschrank und WC sowie ein weiteres, separates WC ist durchdacht und komfortabel zugleich.

Wenn man die Wohnung betritt, befindet man sich im Eingangsbereich mit Küche - wie es in Altbauten oft üblich ist. Das Bad/WC und das separate WC (Ausstattung mit Villeroy & Boch) befinden sich rechts gegenüber. Anschließend gelangt man geradeaus in einen kleinen Vorraum, der 2 der sonnigen Zimmer/Schlafzimmer getrennt begehbar macht. In diesem Räumen haben Sie eine herrlichen Aussicht in Richtung Mur / Innere Stadt.

Geht man beim Eingangsbereich gleich nach links, gelangt man in ein Durchgangszimmer, das sich als Esszimmer oder Gemeinschaftsraum perfekt eignet. Hier befindet sich ein großes Fenster zum Gang (mit Innenrollos und einem außen angebrachten Schutzgitter). Weiter geht es in das 4. Zimmer, das wieder Richtung Innere Stadt zeigt und lichtdurchflutet ist.

Diese Wohnung ist ideal zum Vermieten z.B. für Studenten in einer WG oder als Neuanfang für eine Familie, die auf Licht und großzügiges Platzangebot Wert legt. Der Wohnung zugehörig ist ein Kellerabteil.

Neue Infrarot-Hybrid Heizkörper sorgen für eine wohlige Wärme in den kühleren Monaten. Ein ebenfalls neu installierter Elektro-Warmwasserspeicher sorgt für die Warmwasseraufbereitung.

Laut Hausverwaltung werden gerade folgende Arbeiten am Gebäude umgesetzt bzw. sind aktuell in Vorbereitung:

- Videoüberwachung im Hauseingangsbereich
- Ausmalen des Stiegenhauses
- Modernisierung des Lifts (und für alle Bewohner nutzbar - aktuell nur für das DG)

- Verbesserung der Stiegenhausbeleuchtung
- Reinigung oder Sanierung der Außenfassade

Überzeugen Sie sich von der zentrumsnahen Lage, der praktischen Ausstattung und den verschiedenen Möglichkeiten, die diese schöne Wohnung bietet.

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich unverbindlich beraten - senden Sie einfach eine WhatsApp Nachricht.**

Hinweis: einige der angegebenen Informationen stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

**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://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap