

## Hochwertig saniertes Altbaubüro mit Loggia in Bestlage



**Objektnummer: 7772/1249**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,99 €
<b>USt.:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

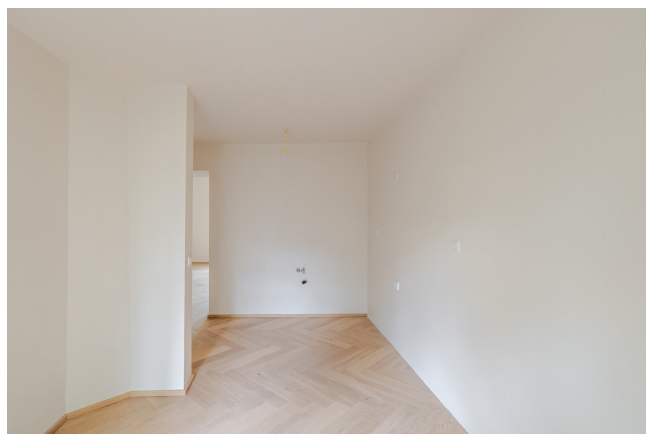


**Christopher Payer**

Immventure Real Estate GmbH  
Wastiangasse  
8010 Graz











## Objektbeschreibung

In der begehrten Brockmannngasse, einer der gefragtesten Wohnadressen im Grazer Bezirk St. Leonhard, gelangt diese außergewöhnlich schöne 2-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 66,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer hofseitigen Loggia mit 4,45 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Gründerzeithauses und vereint den unverwechselbaren Charme klassischer Altbauarchitektur mit dem Wohnkomfort einer hochwertigen Kernsanierung.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier mit viel Liebe zum Detail saniert wurde. Edler Fischgrätparkett, hochwertige Materialien und die geschmackvolle Ausführung verleihen den Räumlichkeiten eine besondere Wohnatmosphäre. Die Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und bietet ihren zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, sofort einzuziehen und das Wohngefühl eines stilvollen Altbaus in vollen Zügen zu genießen.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl: Vom großzügigen Vorraum aus sind sämtliche Räume zentral erreichbar. Neben einem separaten WC und einem modern gestalteten Badezimmer verfügt die Wohnung über einen praktischen Waschraum. Die Küche mit Essbereich bietet direkten Zugang zur hofseitigen Loggia und schafft einen wunderbaren Ort für entspannte Frühstücke oder gemütliche Abendstunden im Freien. Zwei helle und großzügig geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Wohn- und Schlafzimmer, Homeoffice oder repräsentative Büroräumlichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Ausrichtung der Loggia zum begrünten Innenhof. Trotz der zentralen Lage genießt man hier ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Erholung mitten in der Stadt.

Die Lage zählt zweifellos zu den größten Vorzügen dieser Immobilie. Die Brockmannngasse verbindet urbanes Lebensgefühl mit hervorragender Infrastruktur. Das Grazer Stadtzentrum, die Technische Universität, zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Gleichzeitig sorgen die nahe gelegenen Grünflächen und Parks für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch Außenrollläden an den straßenseitigen Fenstern, ein eigenes Kellerabteil sowie die Beheizung mittels Elektroheizkörpern.

Ob als stilvolle Eigennutzerwohnung, repräsentativer Bürostandort oder attraktive Anlageimmobilie, diese hochwertig sanierte Altbauwohnung bietet eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit Charakter, Qualität und bester Lage zu erwerben.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem besonderen Wohnjuwel im Herzen von Graz.**

**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://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap