Großzügige Altbauwohnung mit Dachterrasse in begehrter Grazer Wohnlage

Objektnummer: 6762/334

Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	159,02 €
Heizkosten:	116,73 €
USt.:	39,25 €

Provisionsangabe:

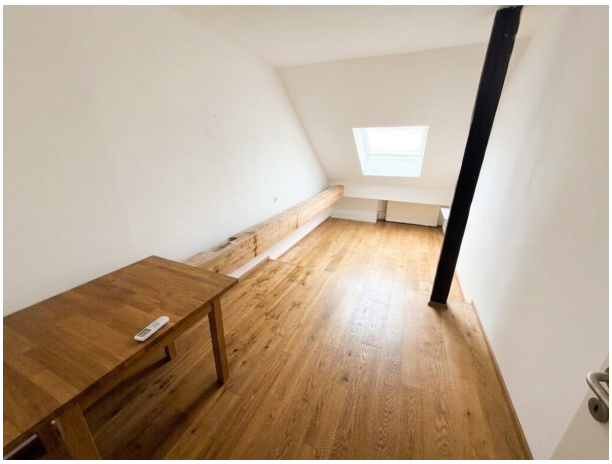
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

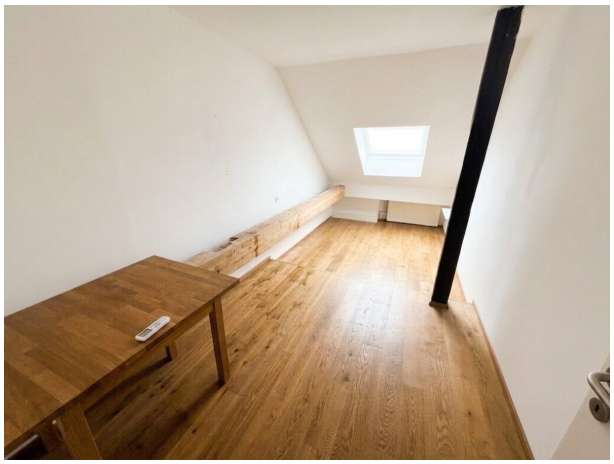
Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Beate Willenshofer

ASB Immobilien GmbH
Neufeldweg 66
8010 Graz

H +43 664 917 92 06





Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Etagenwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Stadthauses aus der Jahrhundertwende und verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit einem durchdachten Raumkonzept auf rund **117 m² Wohnnutzfläche**.

Der großzügige Wohnbereich mit **bodentiefen Fenstern** schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Insgesamt stehen **drei Zimmer** sowie eine **offene Galerie** zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Von der Galerie aus gelangen Sie auf die **Dachterrasse**, die zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und einen geschützten Freiraum zum Entspannen bietet.

Die vorhandene **Einbauküche** fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein. Das Badezimmer ist mit einer **Dusche**ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels **Fernwärme**.

Die gelungene Kombination aus großzügigen Räumen, Altbaucharme und der ruhigen Innenhofausrichtung der Dachterrasse macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause in einer der gefragtesten Wohnlagen von Graz.

Ausstattung

- ca. 117 m² Wohnnutzfläche
- 3 Zimmer
- Galerie mit Ausgang auf die Dachterrasse
- Dachterrasse zum ruhigen Innenhof
- Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche

- Fernwärme

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap