

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 €

Ihr Ansprechpartner

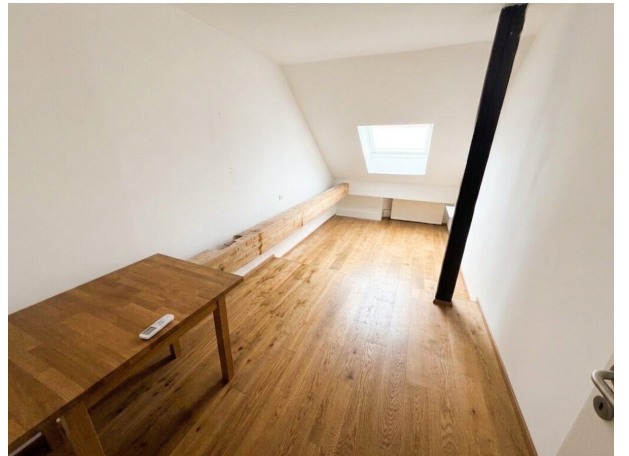


Mag. (FH) Beate Willenshofer

ASB Immobilien GmbH
Neufeldweg 66
8010 Graz

H +43 664 917 92 06

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









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