

Charmantes Studierenden-Wohn-Nest mit großem überdachten Balkon und TG Platz



Objektnummer: 6379/140

Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	1891
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,08 m ²
Nutzfläche:	49,08 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	109,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,15
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	87,22 €
USt.:	12,29 €
Infos zu Preis:	

€ 73,- Heizung und Warmwasser (Fernwärme) Vorschreibung/Monat

Ihr Ansprechpartner

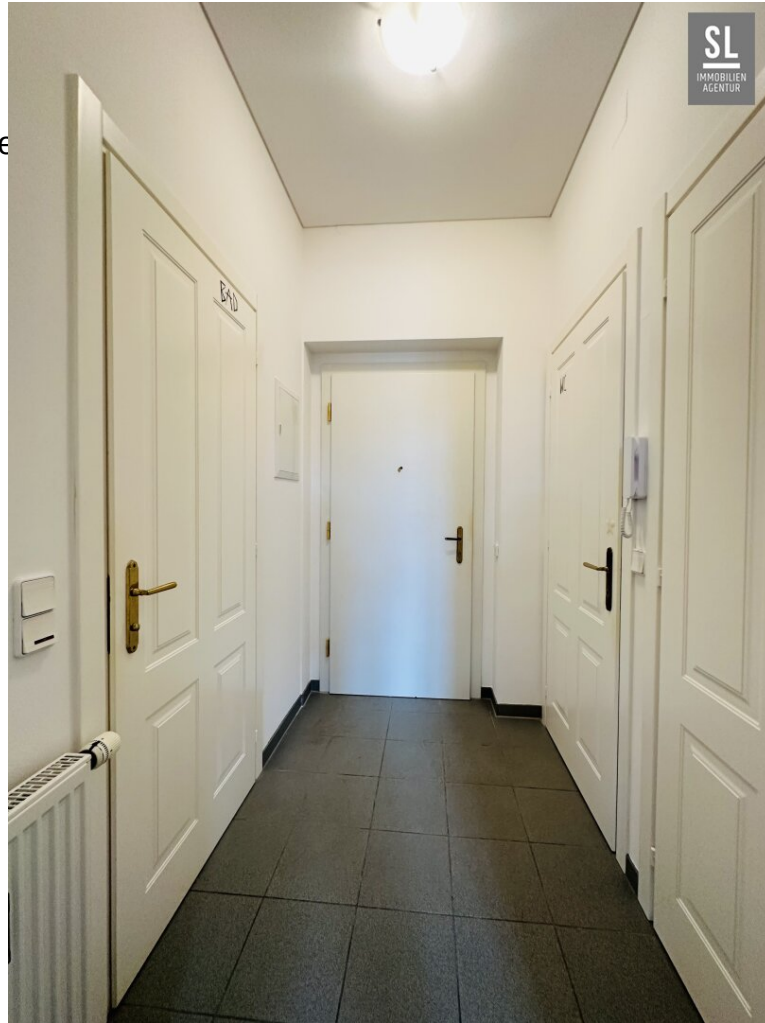


Susanne Lehner

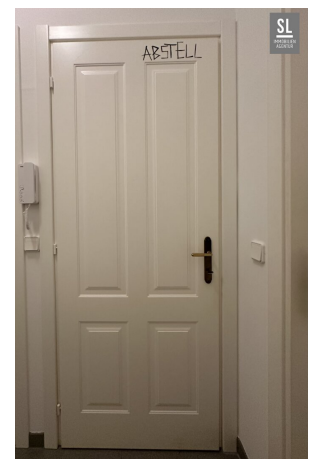
SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner
Kocheregg 29
8081 Sankt Marein bei Graz

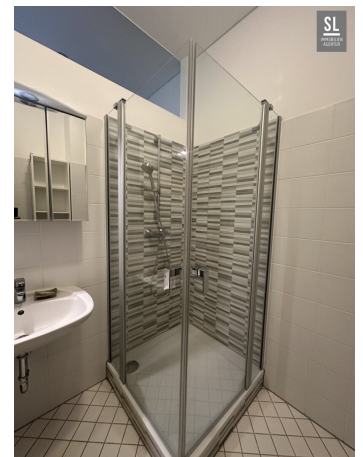
T +43 664 2362378

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur













Objektbeschreibung

"Klein aber oho – riesiger Balkon, he!" ...

...in einem historischen Gebäude Baujahr 1891

Alles findet seinen Platz in dieser gemütlichen GARCONNIERE mit großen Fenstern und außenliegenden Aluminiumjalousien und dem geräumigen, überdachten Balkon mit Blick in einen ruhigen Innenhof.

Im schönen Eingangsbereich hat man Zugang zum WC, geräumigen Abstellraum (auch als Garderobe zu nutzen) und zum großzügigen Bad mit Dusche und Oberlichte. Geradeaus gelangen Sie in den hellen Wohnraum (mit Parkettboden), in dem auch die Einbauküche - optisch getrennt - untergebracht ist. Die Raumhöhe ist mit 2,90m etwas Besonderes und verleiht dem Raum ein großzügiges Flair.

Die Wohnung wird inklusive der Einbaumöbel verkauft.

Mit dem Lift gelangen Sie in den zweiten Stock des Altbaus mit hohen Räumen und in den Keller.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung - ebenso ein Tiefgaragenplatz (derzeit noch vermietet), der mit € 20.000,- bewertet ist und mit der Wohnung verkauft wird.

Im Haus befindet sich ein Fahrradabstellraum und im Freien ein Fahrradabstellplatz

Erneuerungen:

- Ausmalen komplette Wohnung 2026
- Sanierung Fenster (neue Dichtungen und Ausgemalt) 2026
- Erneuerung Duschwand 2026
- Erneuerung Küchenwaschbecken und Armatur 2026
- Einbau neue Rauchmelder 2026

- Tausch Lüftungsfilter WC und Bad 2026
- Erstellung Elektroattest 2026 (Gültig für 10 Jahre)
- WC-Spülung Erneuerung Schwimmer und Mechanik 2024
- Renovierung Dusche 2018 (Duschtasse und Fliesen sowie Brause)
- Einbau neuer Geschirrspüler ca. 2017
- Einbau neuer Kühlschrank ca. 2016

Lustiges Zwiegespräch - Rückblick der Eigentümerin:

Ich habe 17 Jahre hier gelebt und liebe die Wohnung noch immer! „Naja OK“, höre ich dich sagen, „aber magst du's ruhig?“ Ja! Sehr dichte Fenster und insgesamt ein ruhiges Haus. „Hmm gut, aber magst du's zentral?“ Ja! Nur 5 Bim-Minuten bis zum Hauptplatz. „Aber wenn's so zentral ist, ist es wahrscheinlich nicht grün?“ Maximal grün! Stadtpark nur 6 Geh-Minuten entfernt! „Dann bist du wahrscheinlich jemand, dem es nichts ausmacht, in der Küche zu duschen.“ Doch! Mein Duschgel und der Küchenschwamm haben sich noch nie kennengelernt.

Hier die Aufteilung: Vorraum, Badezimmer mit Dusche, WC, geräumiger Abstellraum, Hauptraum mit Kochnische (Einbauküche) und Einbaumöbeln aus Vollholz und überdachtem Balkon in den Innenhof. „Aber, wenn du's so toll findest, bist du dann noch in der Wohnung, wenn ich einziehe?“ Nein, keine Sorge.

Es ist tatsächlich ein 1-Personen-Wohnraum. Ein richtig schöner.

Weitere Infos zur Lage:

Verkehr

Öffistationen, die in unter 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind: Linien 3, 5, 39, 41, 58, 63

Murradweg in 2 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar

Gesundheit

Arzt: <140m

Apotheke: <300m

Privatklinik: <450m

Krankenhaus: <2700m

Medizinisches Labor: <600m

Sportland Steiermark: <350m

Nahversorgung

Spar: <400m

Hubert Auer: <90m

Martin Auer: <750m

Markt Hasnerplatz: <500m

Wie kommen Sie zum ausführlichen Exposé mit Adresse und weiteren Informationen?

! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer und Email-Adresse bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen **! Es handelt sich um EU Richtlinien. Eine Makler-Provision ist nur bei erfolgreicher Vermittlung zu bezahlen.**

Danach können Sie das Exposé mit der Adressenangabe, weiteren Fotos und Informationen herunterladen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.

! Besichtigungen sind möglich ab 10.8 !

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://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap