Altbau-Diamant im Herzen von Graz



Objektnummer: 7446/576

Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1867
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	645.000,00 €
Betriebskosten:	223,29 €
Heizkosten:	85,74 €
USt.:	43,31 €

Infos zu Preis:

Ein Garagenstellplatz kann laut Hausverwaltung für 148,78 Euro/mo übernommen werden.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pramhas











★★★★★ 5/5



Marcel Pramhas

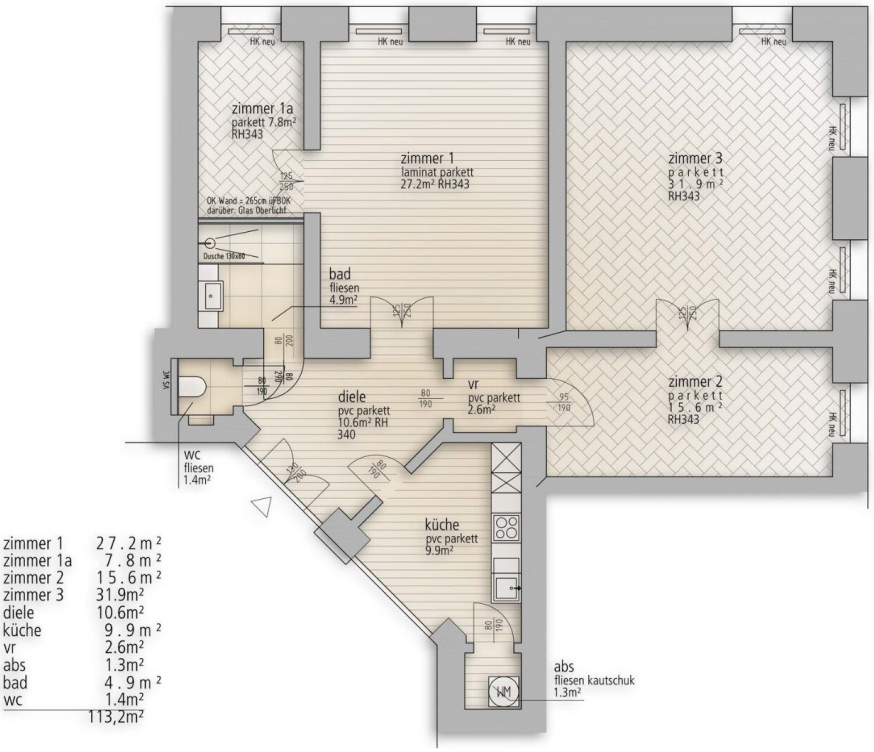
Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

Primo

Kennen Sie jemanden, der verkaufen möchte?

Empfehlen Sie uns weiter und verdienen Sie bis zu 3.000 €.

Genaue Informationen auf Anfrage.



zimmer 1	27.2 m²
zimmer 1a	7.8 m²
zimmer 2	15.6 m²
zimmer 3	31.9m²
diele	10.6m²
küche	9.9 m²
vr	2.6m²
abs	1.3m²
bad	4.9 m²
wc	1.4m²
	113,2m²

Objektbeschreibung

Erbaut im Jahr 1867 und in klassischer Vollziegelbauweise errichtet, zeigt sich dieses Haus heute in einem Zustand, der viele Neubauten alt aussehen lässt. Die Wohnung im dritten Stock wurde umfassend saniert und mit sichtbarem Gespür für Details ausgestattet. Hohe Räume mit Stuckdecken und Kassettenboden aus der Gründerzeit treffen auf eine moderne, hochwertige Einbauküche und durchdachte Raumaufteilung.

Zwei großzügige Räume bilden das Herzstück der Wohnung und laden zum Verweilen ein, egal ob als Wohn- und Essbereich oder als flexible Rückzugsorte. Ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Nebenraum lässt sich je nach Lebensphase als Ankleide, Homeoffice oder Kinderzimmer nutzen, ein Detail, das der Wohnung eine seltene Flexibilität verleiht. Die Küche mit eigenem Abstellraum, ein großzügiger Vorraum, Bad und separate Toilette runden das durchdachte Raumkonzept ab. Dank Lift ist die Wohnung bequem erreichbar, was in einem Altbau dieser Güteklasse keine Selbstverständlichkeit ist.

Die Ausstattung wurde erkennbar mit Liebe zum Detail zusammengestellt: von der Marken-Einbauküche bis zum begehbaren Kleiderschrank ist hier nichts dem Zufall überlassen. Wer Räume mit Geschichte und gleichzeitig zeitgemäßem Komfort sucht, findet hier beides in einem Paket, das sich in dieser Kombination nur selten am Markt findet.

Im WOHNBEREICH (3. Stock):

- Zimmer 1 ca. 27 m²
- Zimmer 1a (Büro / Ankleide / Kinderzimmer nutzbar) ca. 8 m²
- Zimmer 2 ca. 16 m²
- Zimmer 3 ca. 32 m²
- Diele ca. 11 m²
- Küche ca. 10 m²
- Vorraum ca. 3 m²

- Abstellraum ca. 1 m²
- Bad ca. 5 m²
- Toilette ca. 1 m²

Im KELLERGESCHOSS:

- Eigenes Kellerabteil

Im AUSSENBEREICH:

- Ein Garagen-Stellplatz im Nebengebäude kann gegen monatliche Miete zur Verfügung gestellt werden
- Fußläufig erreichbare Nahversorgung, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

Lift im Altbau

Eine seltene Annehmlichkeit in einem Zinshaus aus dem 19. Jahrhundert.

Flexible Raumnutzung

Der Nebenraum zum Schlafzimmer lässt sich je nach Lebensphase als Büro, Ankleide oder Kinderzimmer nutzen, ohne bauliche Veränderungen.

Hochwertige Sanierung mit Altbau-Charakter

Stuckdecken und Kassettenboden aus der Gründerzeit wurden bewahrt und mit moderner Ausstattung kombiniert. Ein Wohngefühl, das neu gebaute Wohnungen so nicht bieten können.

Marken-Einbauküche inklusive

Die hochwertige Küchenausstattung ist im Kaufpreis enthalten, eine Ablöse der übrigen Möbel ist unter Umständen möglich.

Bürofähige Raumaufteilung

Die Grundrissstruktur eignet sich auch für eine Nutzung als Kanzlei oder Praxis, ein Plus für Selbstständige und Freiberufler.

ZUSATZINFORMATIONEN

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.