

**BEZIRK GEIDORF I TIEFGARAGEN STELLPLATZ I TOP
LAGE I 4 ZIMMER I 5. STOCK I LIFT I RUHELAGE I
PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38494

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carnerigasse 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1976
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	100,12 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,70 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	249.900,00 €
Betriebskosten:	247,99 €
Heizkosten:	141,00 €
USt.:	53,00 €
Infos zu Preis:	

TG Stellplatz Nr. 33 zusätzlich EUR 19.000.-

Provisionsangabe:

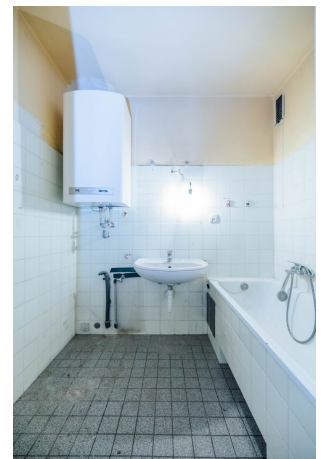
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



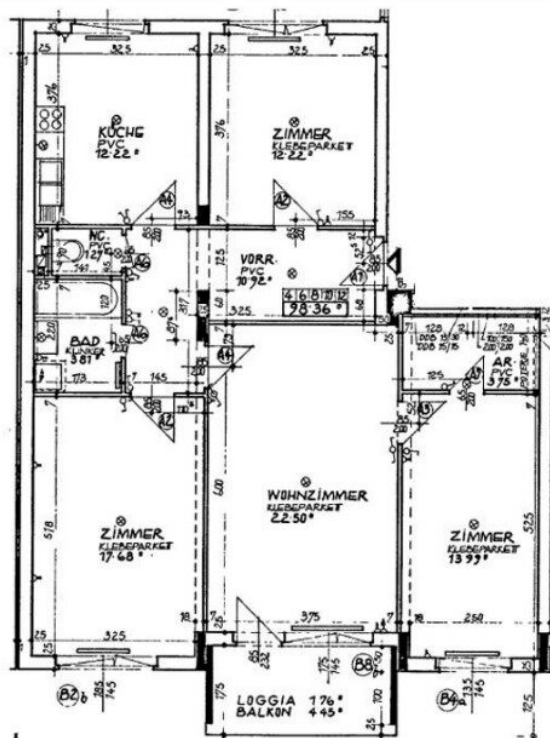












Flächen:	
Wohnfläche:	98,36 m ²
Loggia:	1,76 m ²
Gesamtnutzfläche:	100,12 m ²

Balkon:	4,45 m ²
Terrasse:	0 m ²
Garten:	0 m ²
Veranda:	0 m ²

Planangaben ohne Gewähr,
Naturmaße nehmen!

Objektbeschreibung

Ankommen in Geidorf: Helle 4 Zimmer Wohnung im 5. Stock!

- **Gefragte Adresse in 8010 Graz – Carnerigasse 16**

Zentrale, wertbeständige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur und kurzen Wegen – ideal für alle, die urban wohnen und Komfort schätzen.

- **100,12 m² im 5. Stock – sehr gepflegte, kinderfreundliche Wohnanlage**

Die Wohnung befindet sich im fünften Stock einer sehr gepflegten Anlage und bietet großzügige Wohnfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

- **Personenlift vorhanden – alltagstauglicher Komfort**

Im Haus gibt es einen Personenlift, der im Halbstock stehen bleibt – praktisch im Alltag und besonders angenehm bei Einkäufen.

- **4 Zimmer – davon 3 separat begehbar - Wohnzimmer als Durchgang**

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung. Drei Zimmer sind extra begehbar, das Wohnzimmer ist als Durchgangszimmer ausgeführt und verbindet sich mit dem Balkon – flexibel und großzügig.

- **Ost Balkon mit 4,45 m² – Frühstückssonne & ruhige Auszeit**

Der Balkon ist östlich ausgerichtet und direkt vom Wohnzimmer begehbar – ideal für den Start in den Tag und entspannte Momente im Freien.

- **Separate Küche mit Fenster – Traumküche frei planbar**

Die Küche ist extra begehbar, verfügt über ein Fenster (praktisch zum Lüften) und bietet Ihnen, da keine Einbauküche vorhanden ist, die Möglichkeit, Ihre Traumküche ganz nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

- **Fernwärme, Parkett, Abstellraum, Keller + Stellplatz um € 19.000,-**

Beheizt wird mittels Fernwärme. Die Zimmer sind mit Parkettboden ausgestattet. Ein Abstellraum sorgt für Ordnung im Alltag. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil mit 5,70 m² zur Wohnung. Zusätzlich ist ein TG Stellplatz um € 19.000,- zu erwerben – ein starkes Argument in Geidorf.

Willkommen in einer großzügigen Stadtwohnung in der Carnerigasse 16, 8010 Graz: Diese Wohnung als Top 12 befindet sich im fünften Stock einer sehr gepflegten und kinderfreundlichen Wohnanlage und bietet mit 100,12m² viel Raum für Alltag, Familie und individuelle Wohnideen. Ein Personenlift ist vorhanden und hält im Halbstock – ein praktischer Komfort, den man schnell zu schätzen weiß.

Beim Betreten gelangen Sie in den Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus erschließen sich die Räume angenehm: Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, wobei drei Zimmer separat begehbar sind. Das Wohnzimmer ist als Durchgangszimmer ausgeführt und wirkt durch seine großen Fensterflächen besonders hell und einladend.

Ein echtes Highlight ist der östlich ausgerichtete Balkon mit 4,45 m², der direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist – ideal, um die Morgensonne zu genießen und den Tag entspannt zu beginnen.

Die separate Küche ist ebenfalls extra begehbar und verfügt über ein Fenster zum Lüften. Da keine Einbauküche vorhanden ist, bietet sich hier die perfekte Gelegenheit, Ihre Küche ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten – von der Geräteauswahl bis zum Design.

Das Badezimmer ist gefliest und mit Badewanne, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat begehbar. Die Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet und vermitteln ein angenehmes, wohnliches Ambiente. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Abstellraum sowie ein Kellerabteil mit 5,70 m², das zusätzlichen Stauraum bietet. Zusätzlich ist ein TG Stellplatz um € 19.000,- zu erwerben – ein echter Mehrwert in dieser begehrten Wohnlage.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese charmante Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <375m

Klinik <875m

Krankenhaus <875m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <425m

Universität <425m

Höhere Schule <625m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige

Geldautomat <450m

Bank <450m

Post <400m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.375m

Autobahnanschluss <5.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap