Stilvolle Stadtwohnung mit Loft-Flair und Blick auf den Schlossberg



Titelbild

Objektnummer: 3754/1045

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße 168
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	102,79 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	239,09 €
Heizkosten:	86,43 €
USt.:	44,51 €

Provisionsangabe:

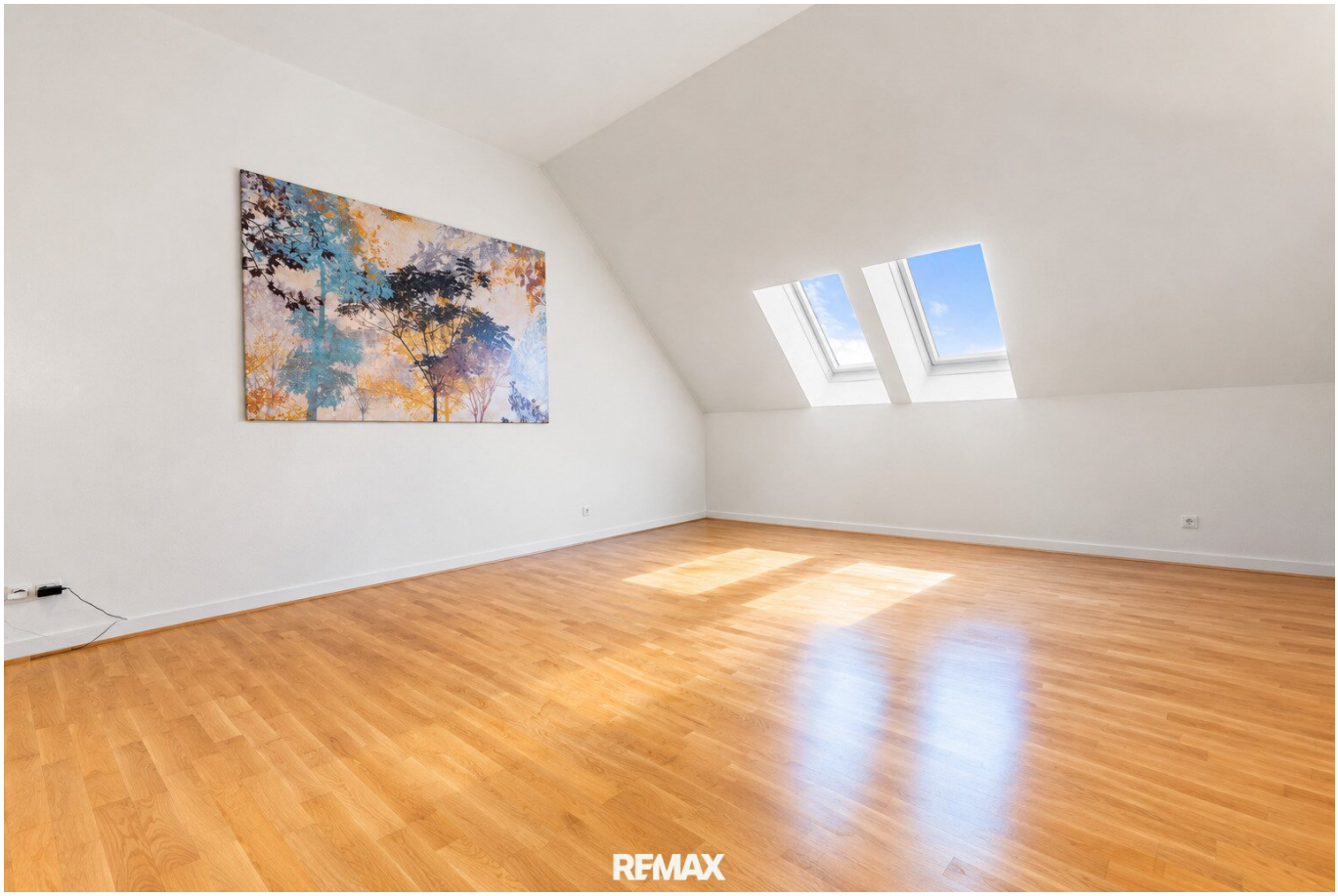
16.560,00 € inkl. 20% USt.

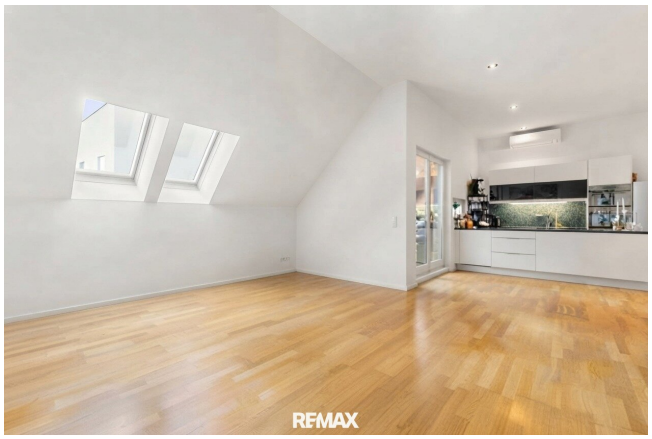
Ihr Ansprechpartner



Nicole Pichler

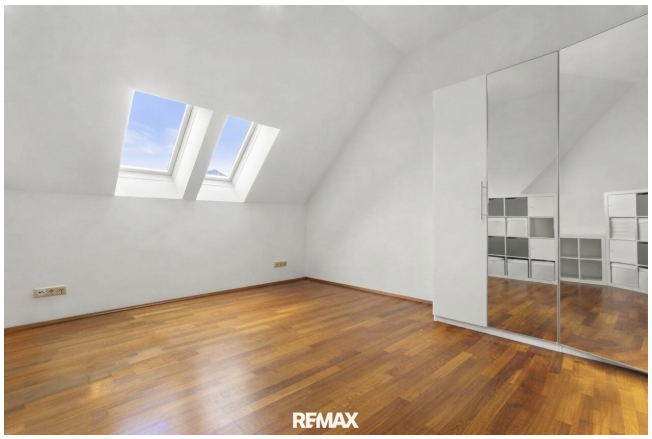
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends

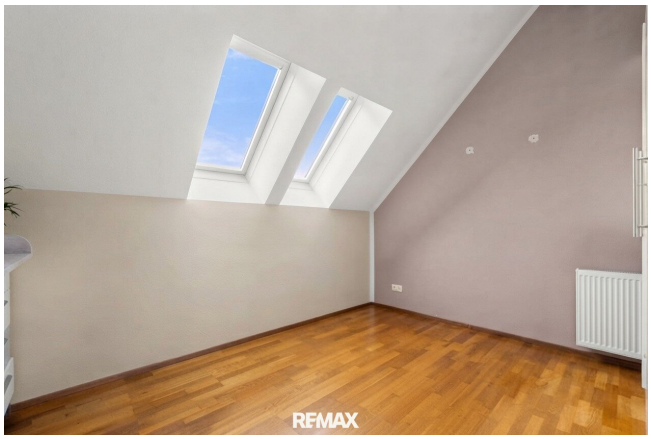

RE/MAX


RE/MAX

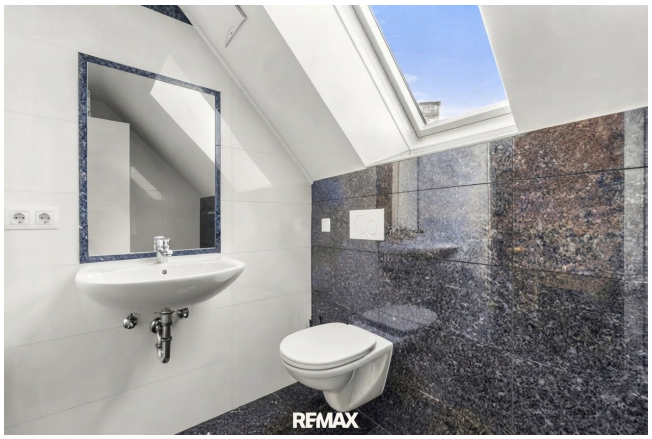

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

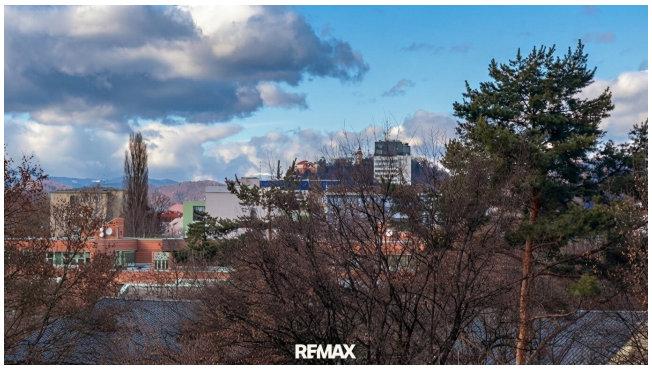

RE/MAX


RE/MAX

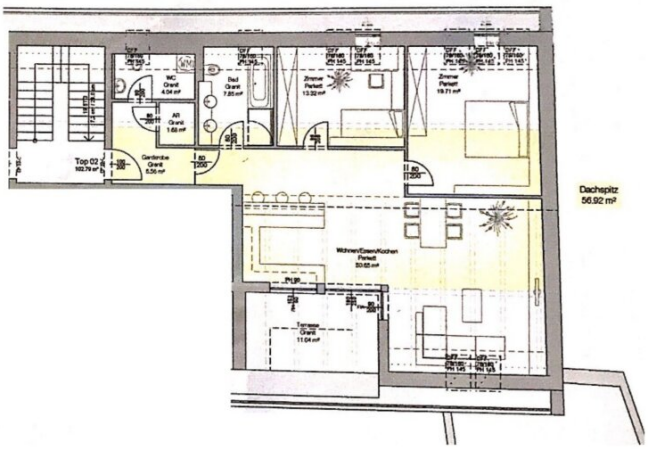

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Dachspitz
56.92 m²

Objektbeschreibung

Stilvolle Stadtwohnung mit Loft-Flair und Blick auf den Schlossberg

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit einmaligem Wohnambiente – mittels lichtdurchfluteter Räume, durchdachter Raumaufteilung und beeindruckendem Ausblick. Auf ca. 102,79 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das durch Großzügigkeit, Komfort und besondere Lage besticht. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses ohne Lift.

Die südliche Ausrichtung der Wohnung sorgt für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Ein absolutes Highlight ist die sonnige, ca. 11 m² große Terrasse mit traumhaftem Blick Richtung Schlossberg sowie Fernblick bis zur Koralpe. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert. Vom großzügigen Koch-/Wohn-/Essbereich aus haben Sie direkten Zugang auf die herrliche Terrasse.

Die außergewöhnliche Raumhöhe dieser Eigentumswohnung verleiht den Räumen eine beeindruckende Großzügigkeit und ein unvergleichliches Wohngefühl.

Raumaufteilung:

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

• Garderobe – ca. 7,22 m²

• Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 50,65 m²

• Zimmer 1 – ca. 19,71 m²

• Zimmer 2 – ca. 13,32 m²

• Badezimmer – ca. 7,85 m²

• separates WC – ca. 4,04 m²

Die hochwertige, modern ausgestattete Küche überzeugt durch Qualität und Funktionalität – ideal für genussvolle Kochmomente.

Das Badezimmer schafft eine Wohlfühloase und ist mit Dusche, Eckbadewanne und WC ausgestattet. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort.

Die Böden in den Wohnräumen wurden mit Parkett, die Böden im Badezimmer und dem WC mit modernen Fliesen gestaltet.

Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Für angenehme Raumtemperaturen, auch an heißen Sommertagen, sorgen Klimaanlagen im Koch-/Wohn-/Essbereich sowie in beiden Zimmern, die bequem per Handy steuerbar sind.

Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich eine Garage sowie einen Tiefgaragenplatz zu erwerben. Beide Stellplätze können entweder gemeinsam oder auch einzeln erworben werden.

Der Gesamtkaufpreis für beide Parkplätze beträgt € 30.000.

Ein ca. 10 m² großes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum.

Lage:

Die Lage in der Münzgrabenstraße verbindet urbanes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung und schöner Umgebung.

Die Grazer Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen ist von Ihrem künftigen Zuhause aus sehr gut erreichbar – mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in nur wenigen Minuten ins Zentrum. Graz verfügt über ein dichtes Verkehrsnetz mit Bussen und Straßenbahnen, die schnelle Verbindungen ermöglichen.

Die Lage ist auch verkehrstechnisch günstig: Die Auffahrt zur A2 Südautobahn (Richtung Wien / Klagenfurt) ist über den Autobahnzubringer Graz-Ost rasch zu erreichen und ermöglicht Pendlern einen schnellen Anschluss.

Für Freizeit und sportliche Aktivitäten bietet Graz eine sehr gute Fahrradinfrastruktur. Besonders erwähnenswert ist der Mur-Radweg (R2), einer der beliebtesten Radwege der Region, der entlang der Mur durch Graz führt und sowohl kurze Stadtfahrten als auch längere Touren in die Umgebung ermöglicht.

Diese Dachgeschosswohnung ist ideal für alle, die eine besondere Stadtwohnung mit Weitblick suchen – hell, hochwertig ausgestattet und mit außergewöhnlicher Raumgestaltung. Ein Zuhause mit Charme, moderner Technik und einer Aussicht, die ihresgleichen sucht.

Überzeugen Sie sich von dieser tollen Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Eigentumswohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich

Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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 <75m
Apotheke <525m
Klinik <1.875m
Krankenhaus <2.650m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <525m
Universität <475m
Höhere Schule <825m

Nahversorgung
Supermarkt <450m
Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <1.350m

Sonstige
Geldautomat <575m
Bank <575m
Post <400m
Polizei <575m

Verkehr
Bus <175m
Straßenbahn <400m
Autobahnanschluss <2.850m
Bahnhof <475m
Flughafen <7.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap