Einzigartige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten und zwei Stellplätzen



Zimmer 2

Objektnummer: 7314/695

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1620
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,29 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmiete	1.706,10 €
Kaltmiete (netto)	1.370,00 €
Kaltmiete	1.551,00 €
Betriebskosten:	181,00 €
USt.:	155,10 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Sgerm












































34









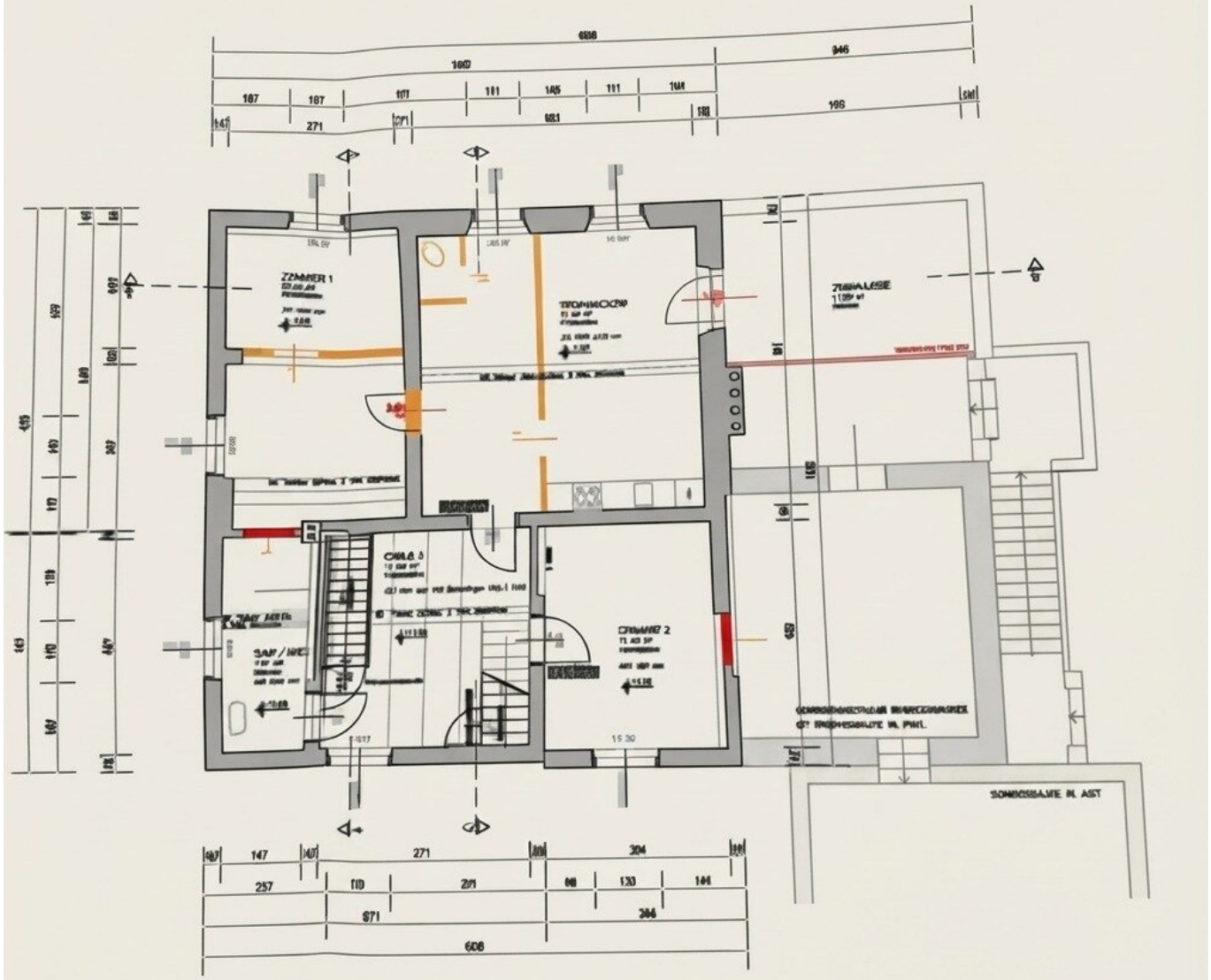

TOSHIBA
INVERTER
MULTI SYSTEM





GREAT SALES
PREMIUM

SCHNITT B-B



1. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem liebevoll sanierten Gebäude aus dem Jahr 1620. Das historische Haus stammt aus dem 17. Jahrhundert und beeindruckt mit seinem einzigartigen Charakter. Im Inneren blieben mehrere profilierte Holzbalkendecken aus der Erbauungszeit erhalten. Sie verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre und machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Mit einer Wohnfläche von ca. 118,29m² bietet die Wohnung großzügigen Platz zum Wohnen oder Arbeiten. Die Einheit eignet sich sowohl als stilvolle Wohnung als auch als repräsentatives Büro.

Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein Eingangsbereich mit Vorraum und praktischem Abstellraum. Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort erwartet Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit hochwertigen, zeitgemäßen Fliesen und einer geschmackvollen Ausstattung. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Küche mit Kochinsel schafft ein modernes Wohngefühl und harmoniert perfekt mit der historischen Holzbalkendecke, die dem Raum einen unverwechselbaren Charakter verleiht.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 16,58m² große, südlich ausgerichtete Terrasse. Sie bietet viel Platz zum Entspannen und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Ein weiteres großzügiges Zimmer schließt direkt an den Wohnbereich an und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Holzdielenboden verlegt. Er unterstreicht den historischen Charakter des Hauses und sorgt gleichzeitig für ein warmes und stilvolles Wohnambiente.

Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme. Für ein besonders angenehmes und behagliches Wohnklima sorgen die modernen Flächenheizungen, die je nach Raum unterschiedlich ausgeführt sind. In den Bereichen mit Steinböden erfolgt die Beheizung über eine Fußbodenheizung, im Zimmer 1 über eine Deckenheizung und in den übrigen Räumen über eine Wandheizung. Diese durchdachte Heiztechnik sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und hohen Wohnkomfort.

Ergänzend steht eine moderne, energieeffiziente Klimaanlage mit integrierter Heizfunktion zur

Verfügung. Diese ermöglicht an warmen Sommertagen eine angenehme Kühlung und bietet in der kühleren Jahreszeit eine zusätzliche Heizoption. Die Anlage versorgt den großzügigen Wohn- und Essbereich sowie Zimmer 1 und gewährleistet damit ganzjährig ein angenehmes Raumklima.

Ein großzügiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das attraktive Platzangebot ab.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze sowie ein eigener Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum bietet.

Raumaufteilung:

EG:

- Vorraum
- Abstellraum

OG:

- Vorraum
- Badezimmer
- Zimmer
- Küche/Wohn und Esszimmer
- Terrasse
- Zimmer

Preis Infos:

- Miete: EURO 1.706,10,- inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap