

Der Ausblick unglaublich: 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage



Aussicht

Objektnummer: 1606_16403

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	ca. 1961
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	80,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	299.500,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Elke Raich

RE/MAX for all in Graz
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 42 41 767

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



RE/MAX











Objektbeschreibung

Diese wunderbare 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage in Graz-Sankt Leonhard überzeugt durch ihren unverbauten Ausblick bis hin zur Herz-Jesu-Kirche. Sie bietet urbanes Wohnen auf hohem Niveau.

Highlights & Raumkonzept:

Wohnung im 5. Stock: Genießen Sie den herrlichen Ausblick und das besondere Wohngefühl in dieser hellen und sonnigen Wohnung.

Loggia im Innenhof mit unübertreffbarem Ausblick: Ein 5 m² großes Highlight, das jeden Tag aufs Neue verzaubert.

Durchdachte, großzügige Raumaufteilung:

- Vorraum
- Große Wohndiele
- Wohnzimmer mit separierter, gemütlicher Essecke
- Küche
- Schlafzimmer (rund 20 Quadratmeter)
- Weiteres Zimmer (ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

Neugierig? Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.

[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Diese Wohnung hat bereits über die Jahre ihren unvergleichlichen Charme bewiesen. Ein modernes Facelift könnte ihr Potenzial sicherlich noch weiter entfalten - urbanes Lebensgefühl inklusive.

Die Wohnung ist trotz ihrer zentralen Lage extrem ruhig, da vor einigen Jahren im Zuge der Fassadenneugestaltung auch Schallschutzfenster eingebaut wurden.

Selbstverständlich können Sie aber auch einfach Ihre Koffer packen und gleich einziehen.

Besonderer Komfort:

Zusätzlich zum straßenseitigen Eingang verfügt die Wohnung über einen zweiten Zugang im Hinterhof. Dieser ermöglicht nicht nur einen barrierefreien Zugang, sondern auch ein praktisches Entladen der Einkäufe – ein absolutes Plus für den Alltag.

Auch zum Kellerabteil kommt man direkt mit dem Lift und kann so ganz bequem den zusätzlichen Stauraum nützen.

Top-Infrastruktur - die Lage könnte nicht besser sein:

- Nur 5 Minuten zum Stadtpark – ideal für entspannte Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.
- Öffentliche Verkehrsmittel direkt vor der Tür.
- Auch mit dem Fahrrad gelangen Sie im Nu in die Innenstadt oder zu den Universitäten
- Weitere Infos entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lage-Exposé

Erleben Sie modernes, großzügiges Wohnen mit einer einmaligen Aussicht und profitieren Sie von einer Infrastruktur, die ihresgleichen sucht. Mit ein paar Sanierungen bzw. Modernisierungen wird diese außergewöhnliche Wohnung zu einem echten, zeitgemäßen Juwel.

Worauf warten Sie noch? Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 72.2 kWh/(m²a)

anforderung:

Klasse Heizwärme C

energiebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 1.54

energieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz GC

gesamtenergieeffizienz:

effizienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: office@remax-for-all.at