

## Teilbare, große Wohnung mit Garten im Westen von Graz



20250430\_091445

**Objektnummer: 131170**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	381,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.717,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	299,44 €
<b>Heizkosten:</b>	159,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Böhm**





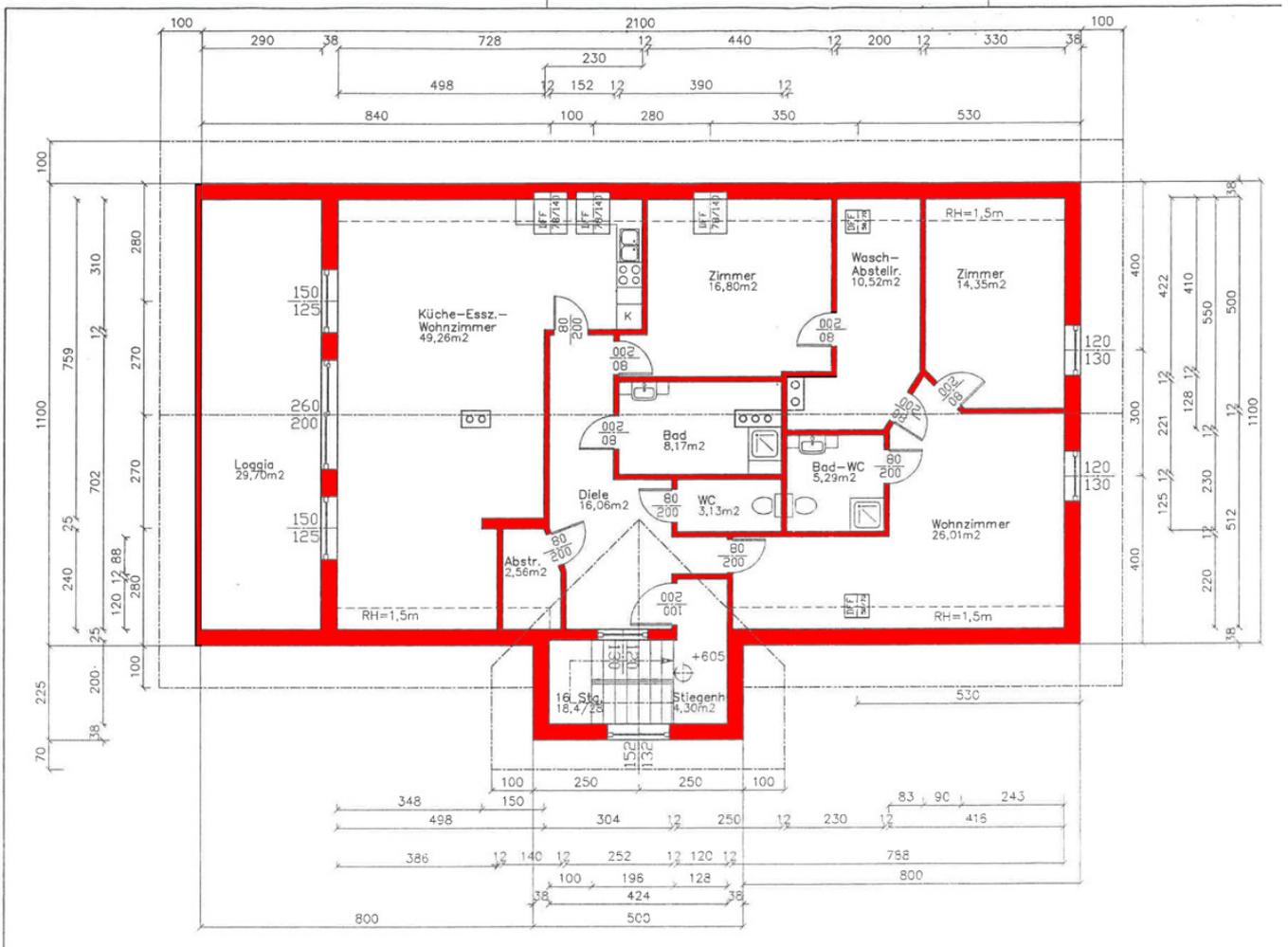
wir vermitteln  
**Ihre IMMOBILIE**  
schnell - sicher  
und  
zum besten Preis











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine einzigartige Dachgeschosswohnung in Graz, die höchsten Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage verbindet. Diese besondere Immobilie, erbaut im Jahr 1995 in massiver Bauweise, beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier geräumige Zimmer. Die Wohnung besticht durch ihre gemütliche Ausstattung, darunter Parkettböden und eine vollständig möblierte Küche, die keine Wünsche offenlässt. Zwei moderne Bäder und ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste. Perfekt für Familien ist, dass man mit wenig Aufwand zwei Wohnungen daraus machen kann. Die Anschlüsse für eine weitere Küche sind bereits vorhanden! Ein herausragendes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Loggia mit Blick ins Grüne, die Ihnen einen Rückzugsort im Freien bietet und zum Entspannen einlädt. Der große Eigengarten mit Gartenhaus sucht seinesgleichen und zeigt sich in gepflegtem Zustand. Zudem verfügt die Wohnung über eine Sauna, die Ihnen das ganze Jahr über Wohlfühlmomente garantiert. Sämtliche wichtige Infrastruktur ist fußläufig erreichbar, gleichzeitig genießen Sie Grünruhelage! Highlights: + großzügig dimensionierte Wohnung + teilbar in zwei Einheiten + Eigengarten mit Gartenhaus + Garage + sehr großer Keller + Sauna + ruhige Lage mit Grünblick Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung überzeugen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.