

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Loggien & Fernblick



Küche

Objektnummer: 1665_7667

Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	ca. 1972
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	198.000,00 €
Provisionsangabe:	

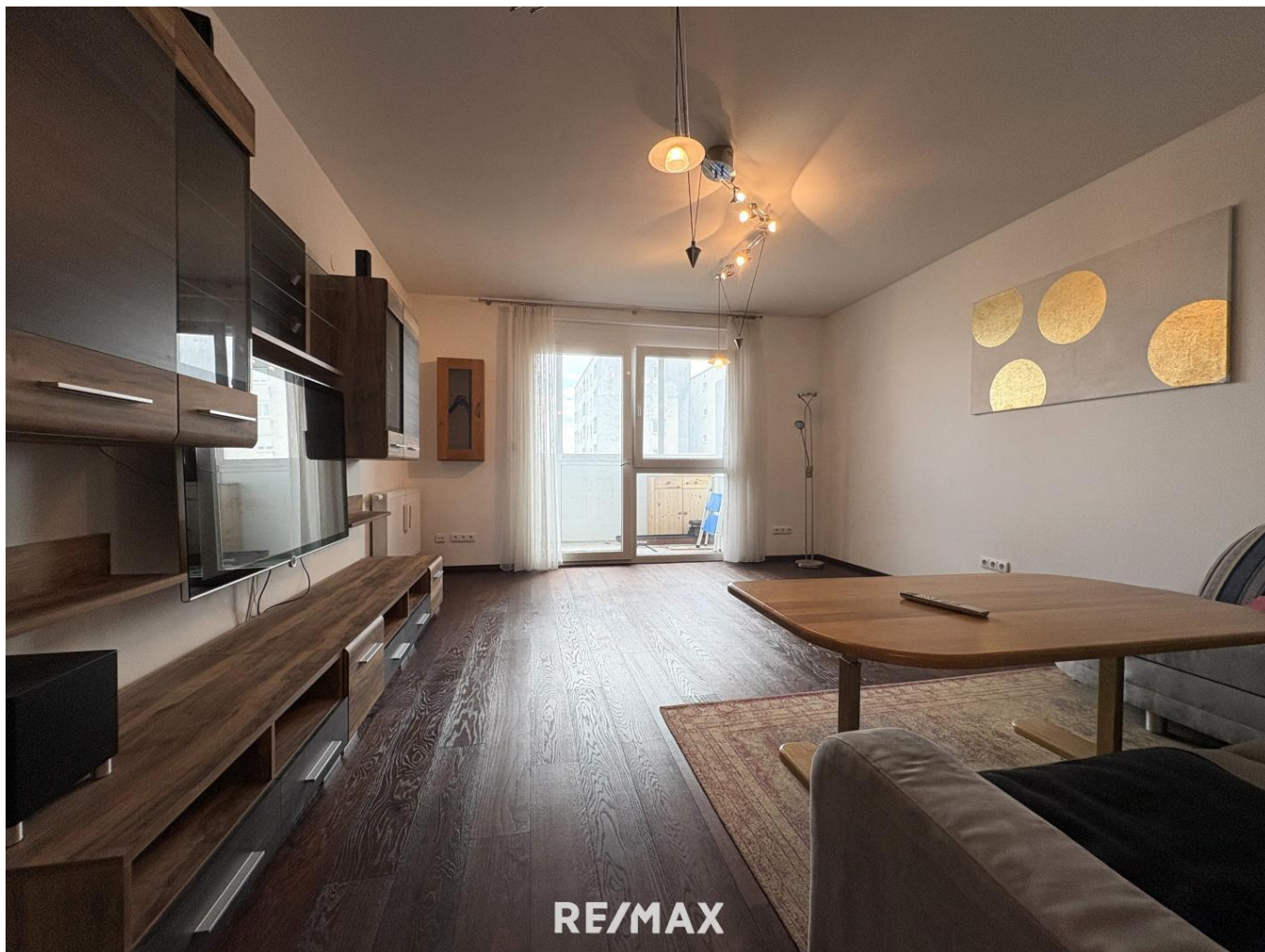
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

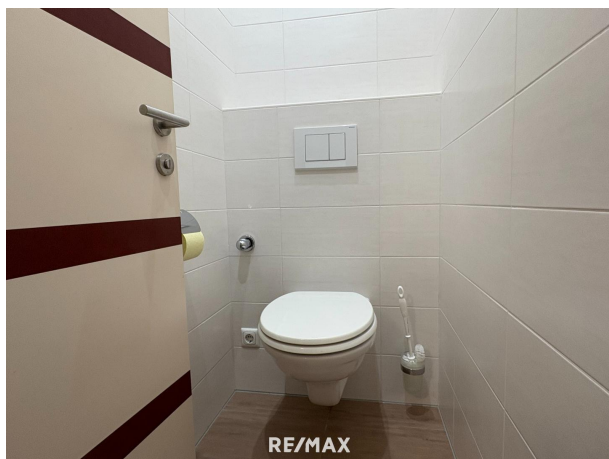


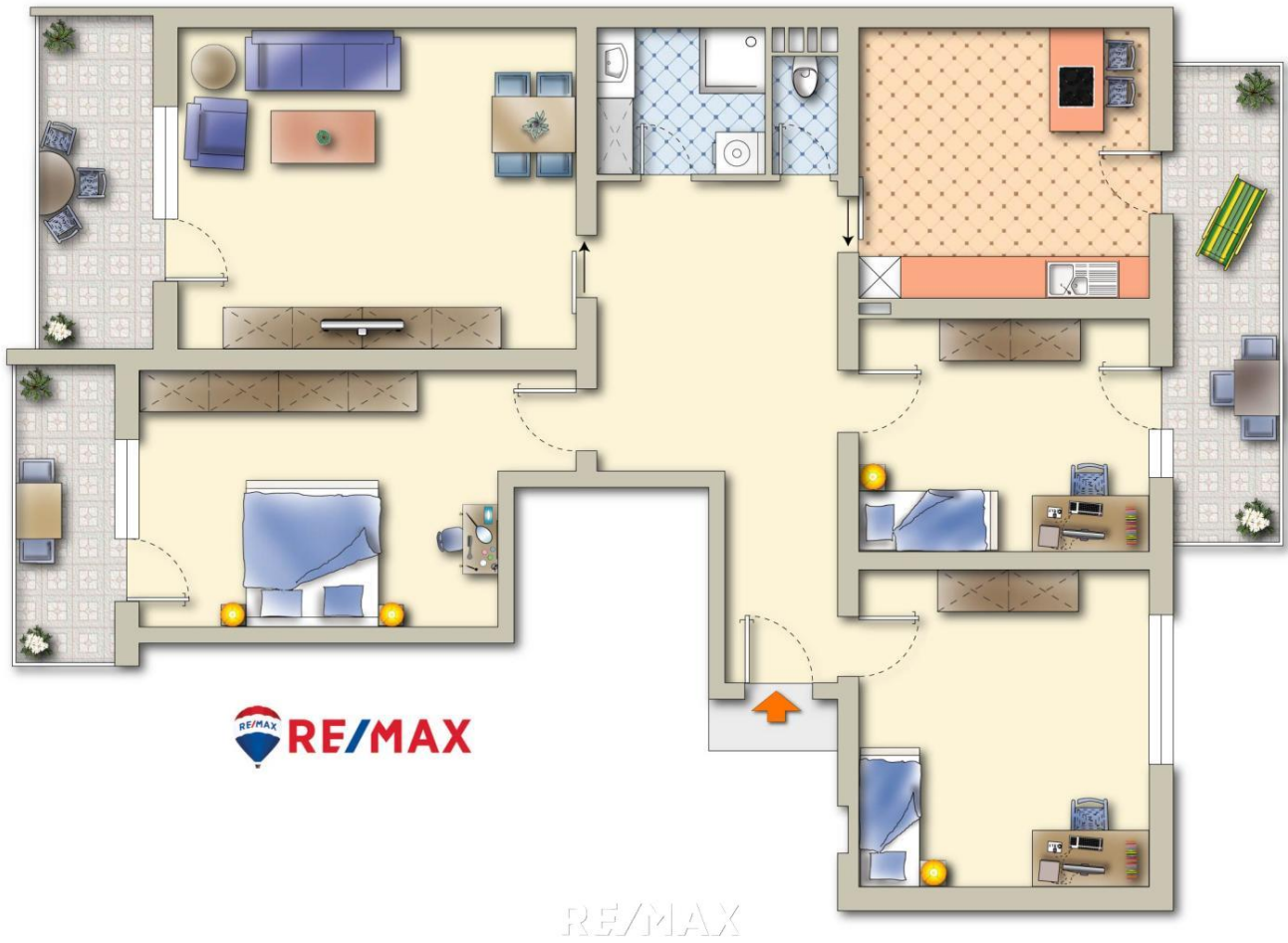
Lina Marl, akad. IM

RE/MAX Classic in Graz
Grabenstraße 178
8010 Graz









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche im 6. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses in der Kärntner Straße in Graz. Die Wohnung überzeugt mit ihrer ruhigen, aber äußerst zentralen Lage sowie einen fantastischen Ausblick. Zwei Loggien und ein Balkon bieten sonnige Freiflächen mit viel Licht und Weitblick.

[360° Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

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

Der Grundriss ist ideal: Ein großer Eingangsbereich führt zu vier separat begehbaren Zimmern. Die moderne, gepflegte Küche ist separat angelegt und führt direkt auf den Balkon – perfekt für gesellige Abende oder ein Frühstück mit Ausblick. Sie verfügt weiters über eine elegante Kochinsel mit Bar. Badezimmer und WC wurden kürzlich hochwertig saniert. Die Dusche ist großzügig gestaltet, stilvoll verfliest und sorgt mit modernen Armaturen für ein angenehmes Raumgefühl.

Zusätzlichen Komfort bieten eine hochwertige Alarmanlage, ein eigenes Kellerabteil sowie ein fix zugewiesener Tiefgaragenparkplatz und ein weiterer Abstellplatz im Freien. Besucherparkplätze mit Schranken stehen ebenfalls zur Verfügung. Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich über Fernwärme.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus idealer Anbindung und urbaner Wohnatmosphäre. Nahversorger, Supermärkte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung. Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen, Ärzte und Freizeitangebote. Die Nähe zur Pyhrnautobahn (A9) sorgt zudem für eine rasche Anbindung in alle Richtungen.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die viel Platz, eine gute Raumaufteilung und einen großartigen Ausblick in zentrumsnaher Lage suchen.

Besichtigungen finden am **Donnerstag**, den **05.06.2025** im Zeitraum von **13:00 bis 16:00 Uhr** statt. **Um Voranmeldung wird gebeten!**

[Hier geht's zur online Terminbuchung](#)

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine

Telefonnummer enthalten.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient $63.5 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

RF:

Klasse Heizwärmebedarf C

Heizwärmebedarfskoeffizient:

Gesamter Faktor 1.35

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G C

Gesamte Energieeffizienz:

Effizienz: