

## Leistbares Wohnen in der Innenstadt



Großzügiges Wohnzimmer

**Objektnummer: 1606\_16469**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Werner Raith

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a



Summe: ca. 59 m<sup>2</sup>

RE/MAX





## Objektbeschreibung

Inmitten der **lebendigen Innenstadt von Graz** erwartet Sie diese **charmante, sanierte Eigentumswohnung** in einem **stilvollen Altbau** aus der Jahrhundertwende. Die Wohnung befindet sich in der **Elisabethinergasse 30, im 2. Stock** – nur rund **15 Gehminuten vom Hauptplatz entfernt** – und bietet **urbanes Wohnen** mit höchstem Komfort.

Die rund **59 m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung: Zwei Zimmer**, eine **separate Küche**, ein **Badezimmer mit WC** sowie ein **praktischer Vorraum** bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen **Abstellraum**, der vom Gang aus zugänglich ist und dem Eigentümer zur Nutzung zur Verfügung steht. Zusätzlich sorgt ein **Kellerabteil** mit rund 8 m<sup>2</sup> für weiteren, wertvollen Stauraum.

Die Küche ist voll ausgestattet und beinhaltet **E-Herd, Dunstabzug, Kühlschrank + TK-Kombi (neu), Geschirrspüler (neu) und Waschmaschine (neu)**, sodass ein sofortiger Einzug ohne zusätzliche Investitionen möglich ist.

Der **sanierte Zustand** der Immobilie garantiert **modernes Wohnen** bei gleichzeitiger Wahrung des **historischen Flairs**. **Hohe Räume**, stilvolle Details und die **solide Bauweise** unterstreichen den besonderen Charakter dieser Wohnung.

Die Lage im aufstrebenden **Grazer Stadtbezirk Gries** bietet nicht nur **beste Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten** direkt vor der Tür, sondern auch eine **hervorragende Verkehrsanbindung**. Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – von hier aus sind alle Ziele der Stadt **schnell erreichbar**.

**Diese Wohnung eignet sich ideal als stilvoller Hauptwohnsitz, urbane Stadtresidenz oder zukunftsichere Kapitalanlage.**

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:

Heizwärmebed 116.1  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär D  
mebedarf:  
Faktor Gesamte2.88  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor GE  
esamtenergieeff  
izienz:

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](mailto:office@remax-for-all.at)