

Helle Maisonette-Wohnung mit Süd-Terrasse über den Dächern von St. Leonhard



Objektnummer: 5408/378

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard |
| Baujahr: | 1893 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 138,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 104,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,01 |
| Kaufpreis: | 648.000,00 € |
| Betriebskosten: | 169,63 € |
| Heizkosten: | 205,00 € |
| USt.: | 62,08 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Julian English

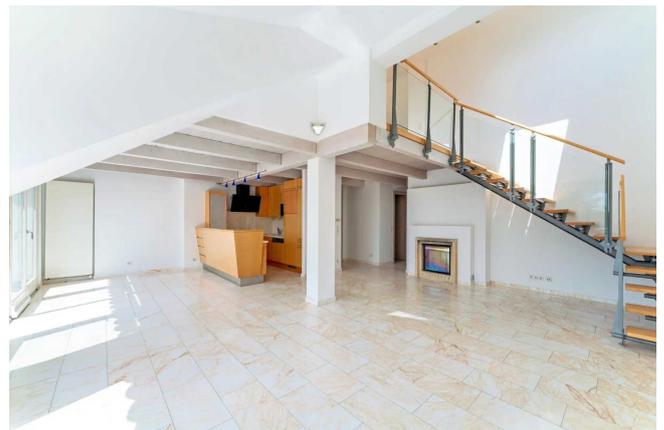
ValorDomo Immobilien GmbH



Wo der Wert
zu Hause ist.

 0676 / 31 36 555

Julian English









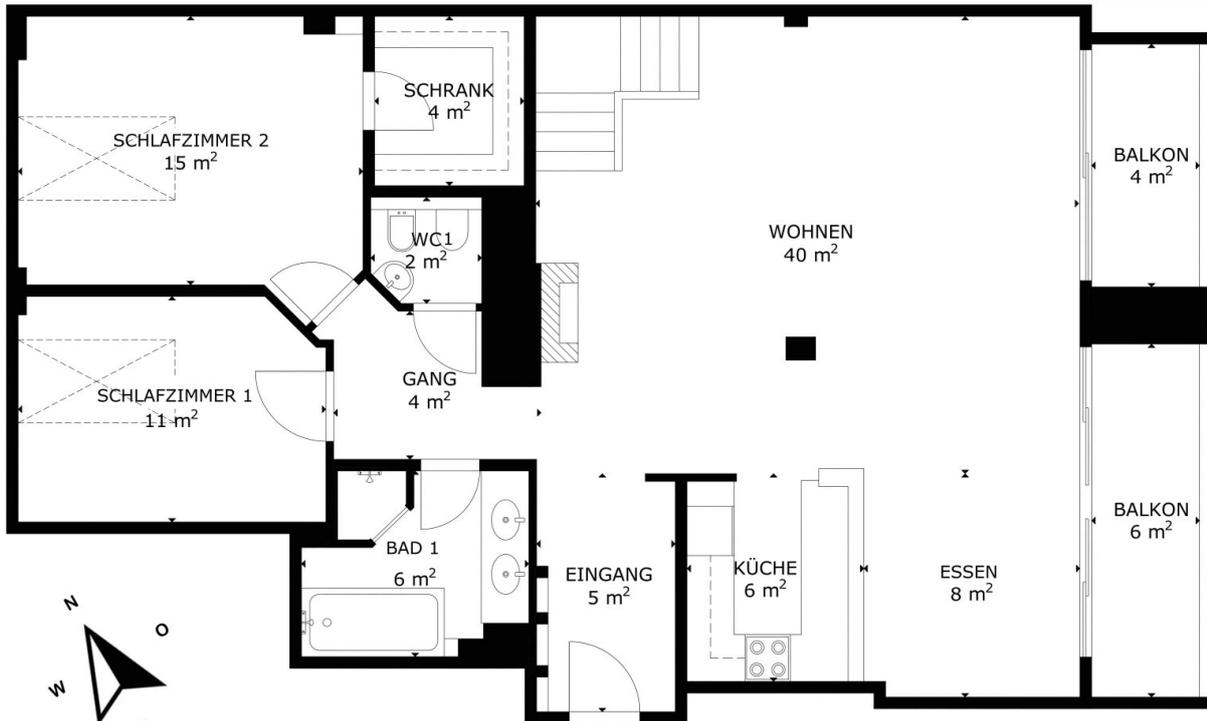




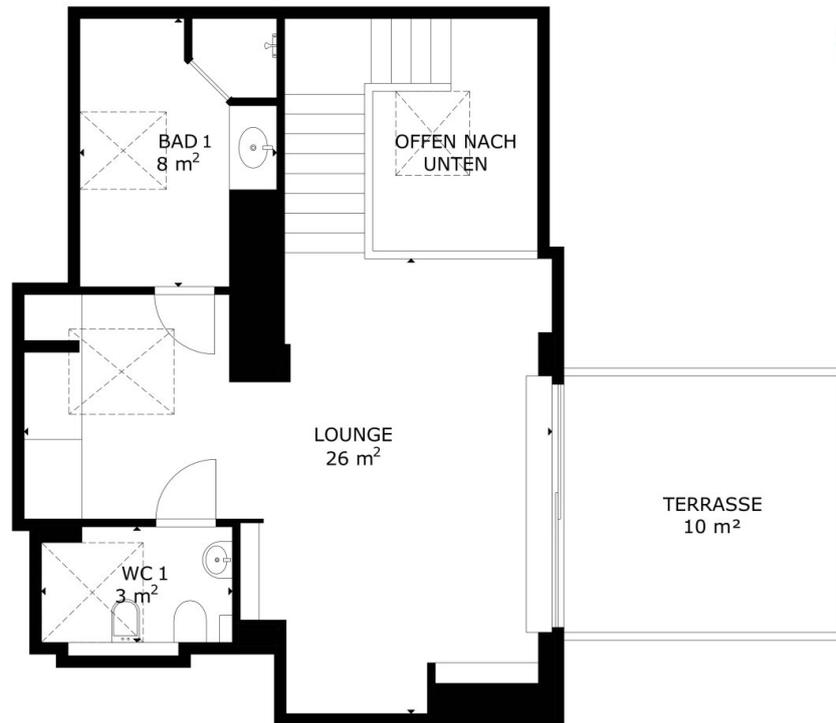




Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



DACHGESCHOSS 1



Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben

DACHGESCHOSS 2

Objektbeschreibung

Diese **charmante Dachgeschoss-Maisonette** vereint **klassische Bausubstanz** mit **modernem Wohnkomfort** in einer der **begehrtesten Lagen von Graz**. Der **hochwertig ausgeführte Dachausbau** stammt aus den **frühen 2000er Jahren** und erstreckt sich über **zwei Ebenen**.

Im unteren Geschoss empfängt ein **großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zu **zwei südostseitig ausgerichteten Balkonen**. Die **gut ausgestattete Küche** ist harmonisch in den Raum integriert. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich **zwei helle Schlafzimmer** mit Dachflächenfenstern, ein **geräumiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken** sowie ein **separates WC mit Bidet und Handwaschbecken**. Ein **begehrter Kleiderschrank** in einem Schlafzimmer rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Über eine **offene Treppe** gelangt man auf die obere Ebene, die als **Lounge- oder Home-Office-Bereich** genutzt werden könnte. Von hier aus betritt man eine **ca. 16 m² große, sonnige Dachterrasse** mit **schönem Ausblick in den grünen Innenhof**. Ergänzend stehen ein **zweites Duschbad** sowie ein **weiteres WC mit Bidet** zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung über eine **zentrale Gasheizung mit Radiatoren**. Im Wohnbereich befindet sich zudem ein **offener Kamin mit Glastüre**.

Das Gebäude verfügt über einen **Personenlift**, der im Halbstock hält – bis zur Wohnung ist je ein **halbes Stockwerke über das Treppenhaus** zu nehmen. **Kellerabteil** sowie **KFZ-Stellplatz** stehen **nicht zur Verfügung**.

Der **elegante Eingangsbereich des Hauses**, mit schönen **Deckenmalereien**, verleiht dem Gebäude einen **repräsentativen Charakter**. Die Wohnung selbst zeigt sich **gepflegt** und dem Alter entsprechend instandgehalten. Bei den **Holz-Hebe-Schiebetüren** zu den Außenflächen sowie bei den **Markisentüchern** ist eine **Instandsetzung** einzuplanen.

Diese Immobilie bietet aufgrund ihrer **Lage, Aufteilung und Atmosphäre** einen **besonderen Reiz** – sei es für **Paare, Stadtliebhaber, kleine Familien** oder alle, die das **Leben über den Dächern der Stadt mit urbaner Infrastruktur** verbinden möchten. Da der (durch seinen Vater vertretene) **Eigentümer minderjährig** ist, erfordert der Verkauf eine **gerichtliche Genehmigung zur Wirksamkeit des Kaufvertrags**.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Gelegenheit anbieten und **persönlich präsentieren** zu dürfen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap