

EINE DACHGESCHOSS-ALTBAUWOHNUNG FÜR DEN CONNAISSEUR!!!



Eine Liegenschaft für den wahren Connaisseur...

Objektnummer: 0005004782

Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Nutzfläche:	190,20 m ²
Gesamtfläche:	240,72 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,16 m ²
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	360,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



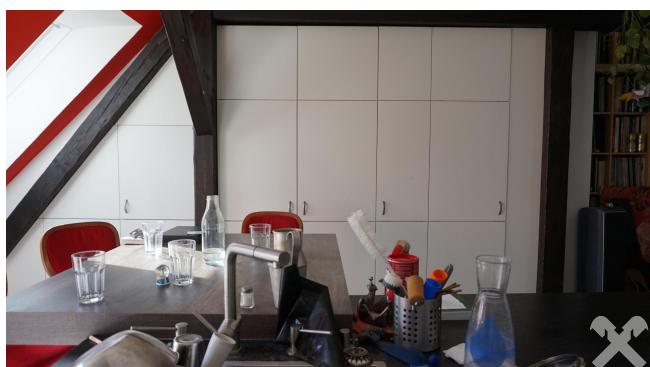
Michael Pontasch-Hörzer

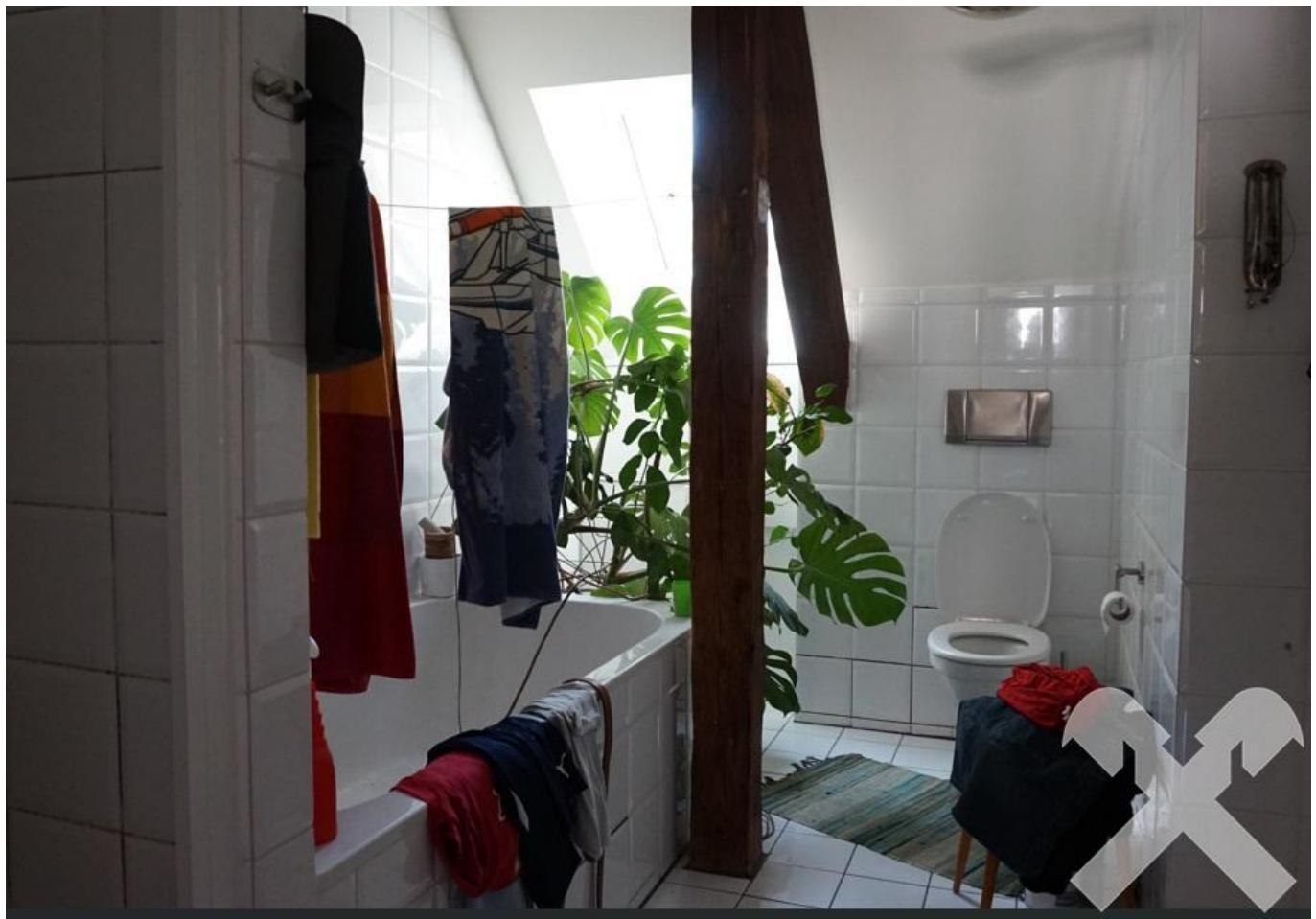
Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH - Wohntraumcenter Graz
Radetzkystraße 15
8010 Graz

T 22706
H +43 664 5345495

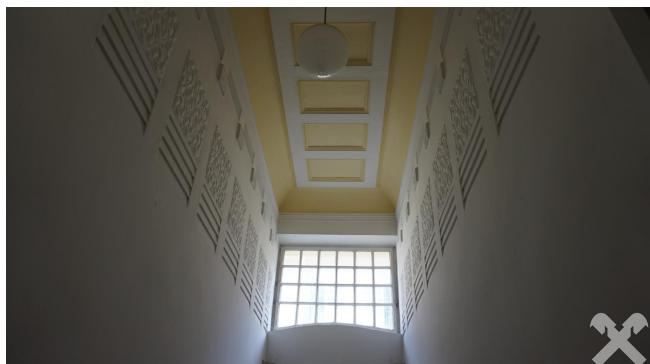






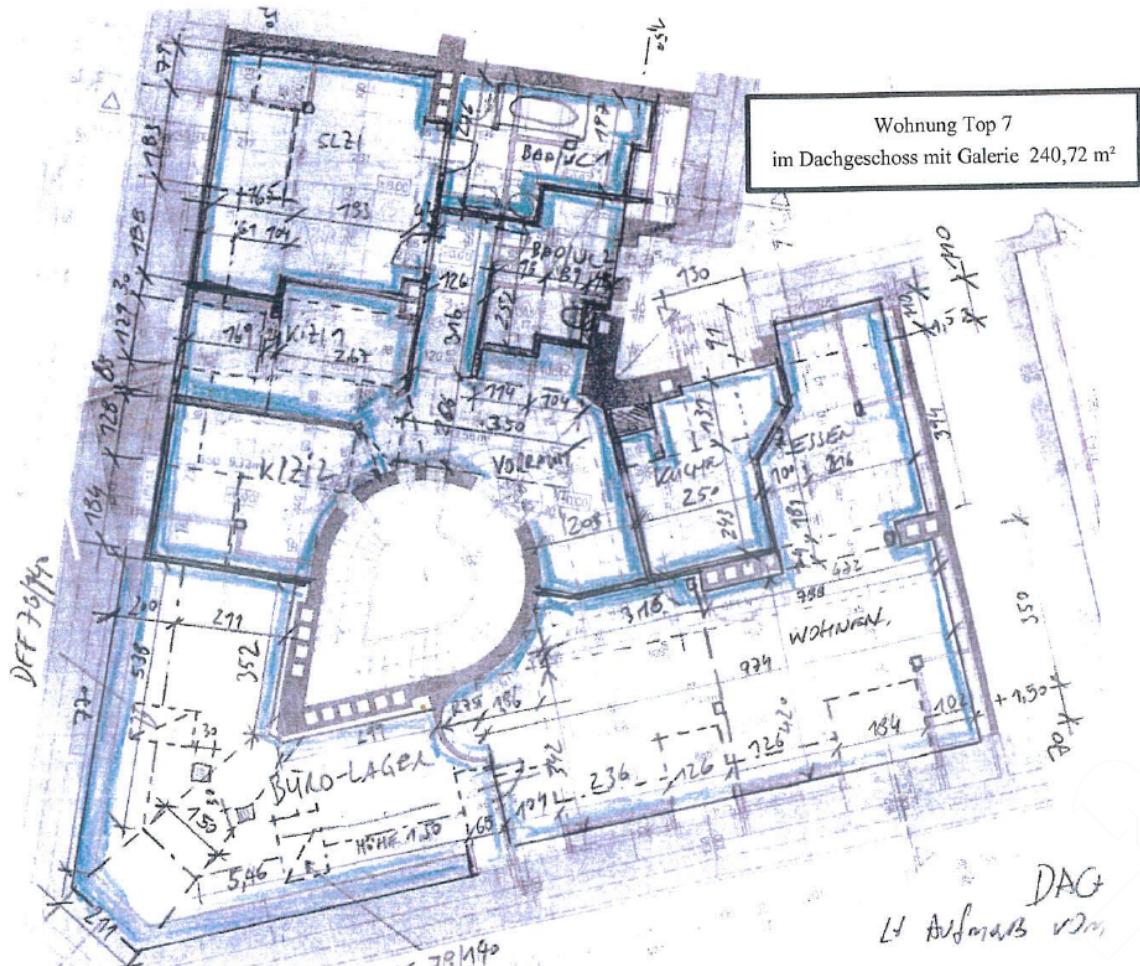




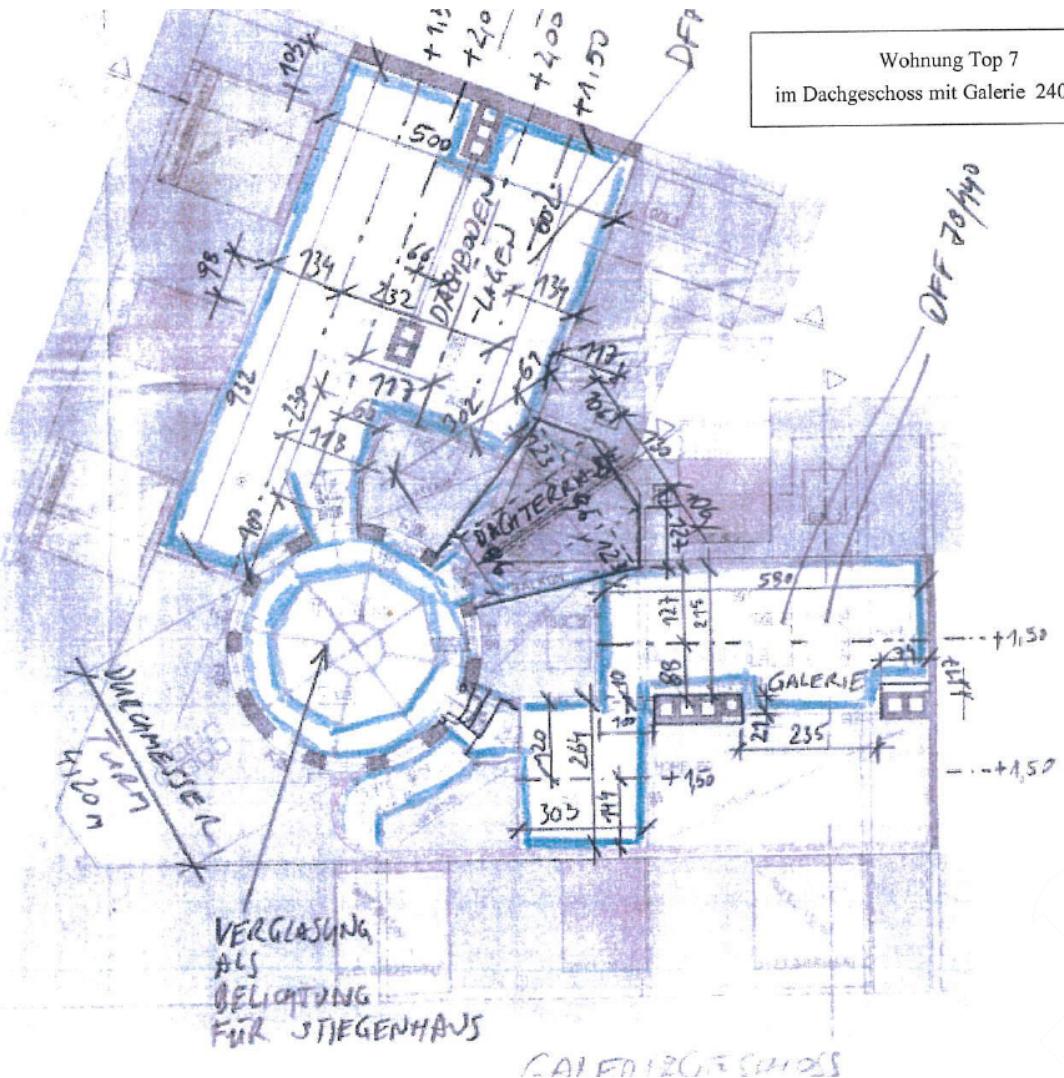




Dachgeschoss



Wohnung Top 7
im Dachgeschoss mit Galerie 240,72 m²



Objektbeschreibung

EINE ALTBAUWOHNUNG FÜR DEN WAHREN CONNAISEUR!!!

**BESSER GEHT ES NICHT - WOHNUNG MIT PENTHOUSE CHARAKTER IN
JAHRHUNDERTWENDEVILLA IN ST. LEONHARD...**

Sonnige Blicke im zweitem Bezirk - Beliebt –Bewährt-Begehrt!

Bestlage nahe der TU GRAZ und Karl- Franzens- Uni;

Nur 10 Gehminuten in die Innenstadt!

Sehr großzügige 4/6 - Zimmer-Wohnung mit praktischer Raumeinteilung, Innenhofterrasse bzw. Wirtschaftsbalkon und die lichtdurchflutete Wohnatmosphäre laden zum Bezug ein!

Die Lage:

In Leonhard und nur wenige Schritte von allen notwendigen innerstädtischen Einrichtungen wie Ärzten, Apotheken, Schulen, Straßenbahn, Nahversorger etc. entfernt, befindet sich diese mit ca. 163 m² sehr großzügig geschnittene Wohnung. In einer lauschigen exquisiten Nebengasse zur Leonhardstraße auf der Höhe Reiterkaserne im ausgebauten Dachgeschoß mit eigener Galerie (!) und in einer kleinen, aber feinen Altbau – Jahrhundertwendevilla gelegen, finden Sie unser Verkaufsobjekt in wirklich exklusiver Lage an der Bezirksgrenze zwischen Leonhard und Waltendorf, situiert.

Im fußläufig entfernten Hilmteich, sowie Leechwald, lässt es sich gut mit der Seele baumeln, das Ragnitztal bietet ebenfalls genügend Freizeitmöglichkeiten an und vom LKH ist man im Bedarfsfalle auch nur einen Steinwurf entfernt. Sollten Sie Lust auf einen Stadtspaziergang haben, ist die Grazer Innenstadt ebenfalls per pedes oder mit den Öffis via der Reiterkaserne/ Leonhardstraße in Minutenfrist erreichbar!

Die Wohnung:

4/6 Zimmer Wohnung (je nach Bedarf) derzeit offen ausgeführt; Südostterrasse (8,05m²) plus kleinem Frühstücksbalkon mit über 163/190 Quadratmeter reiner Wohnfläche zuzüglich diverser Nebenflächen, rundum belichtet und mit Blick in den ruhigen, grünen Innenhof der Wegenergasse vom Eigentümer liebevoll saniert, mit neu eingerichteter Küche, 2 Bädern, Turm mit Galerie/Terrasse und und und...

Eine überaus praktische Raumeinteilung mit getrennter Begehbarkeit aller Räumlichkeiten vom zentralen Vorraum aus, ein „Kommunikationsmittelpunkt“ mit dem offenen Wohn/Essbereich, geräumiger Küche; Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmern; Bürobereich und die zweite Ebene in der Wohnung mit Galerie und einen weithin sichtbaren Turm mit Rundumblick und dem Ausgang auf die, für Altbauverhältnisse großzügige Innenhofterrasse (8m²), komplettieren ein spannendes Raumprogramm!

Durch die unmittelbare Nähe zu Schulen und Universitäten (Ursulinen KF - Uni, Alte und Neue Technik...) gewährt diese eine äußerst familienfreundliche, großartige Lebensqualität im zweiten Bezirk der Stadt Graz.

Die Innenstadt ist bei Bedarf auch nur einen Spaziergang von ca.10 Minuten entfernt.

Auf einen Blick:

- Gesamte Nutzfläche laut Parifikat rund 240 m²; davon 163,3 Quadratmetern auf der Wohnebene; mit der Galerieebene 190,2 Quadratmetern Wohnnutzfläche laut Parifikat; (Anmerkung: für die Berechnung dieser Flächen wurden nur Raumhöhen von über 1,50 Meter berücksichtigt)

- quasi 360 Grad Orientierung des nachträglichen Dachgeschoßausbaus; unter anderem SÜDWEST ORIENTIERUNG mit Aussicht und Abendsonne

- Saniert Zustand bzw. nachträglich erfolgter Dachausbau

- Fassade inkl. Balkone und Stiegenhaus saniert; Dach samt Dachstuhl komplett mit Biberschwanz Ziegeln neu eingedeckt

- quasi Sackgassenlage

-Nähe Reiterkaserne; 1er und 7er Bim sowie Busse fußläufig in nur 100 Metern,

-eigener großzügiger direkt zugänglicher Dachboden, 6 m² Kellerabteil;

-3/4. Stock ohne Lift (Altbau); nachträglicher Lifteinbau grundsätzlich zukünftig möglich

-relativ moderate Betriebskosten für die Größe:

mtl. EUR 482,38 – Reparaturfonds

mtl. EUR 396,61 – Bewirtschaftungskosten

Heizung Elektro individuell nach Verbrauch

Bezug nach Vereinbarung in angemessener Frist möglich

WIR FREUEN UNS AUF EINE BESICHTIGUNG MIT IHNEN!