

## Charmante, günstige Altbauwohnung mit großem Garten im Herzen von Graz



3D - Grundriss Top 2

**Objektnummer: O2100167015**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Adresse                       | Brandhofgasse 8           |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß      |
| Land:                         | Österreich                |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz,03.Bez.:Geidorf |
| Zustand:                      | Gepflegt                  |
| Alter:                        | Altbau                    |
| Wohnfläche:                   | 64,00 m²                  |
| Gesamtfläche:                 | 64,00 m²                  |
| Zimmer:                       | 2                         |
| Bäder:                        | 1                         |
| WC:                           | 1                         |
| Terrassen:                    | 1                         |
| Garten:                       | 115,00 m²                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 158,40 kWh / m² * a     |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,69                    |
| Gesamtmiete                   | 671,45 €                  |
| Kaltmiete (netto)             | 440,97 €                  |
| Kaltmiete                     | 671,45 €                  |
| Betriebskosten:               | 169,44 €                  |
| Infos zu Preis:               |                           |

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

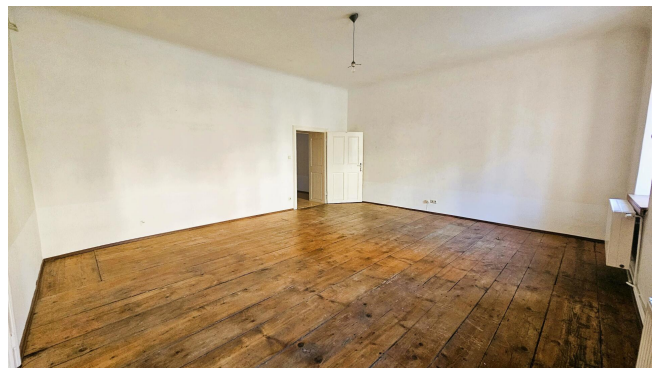
### Provisionsangabe:

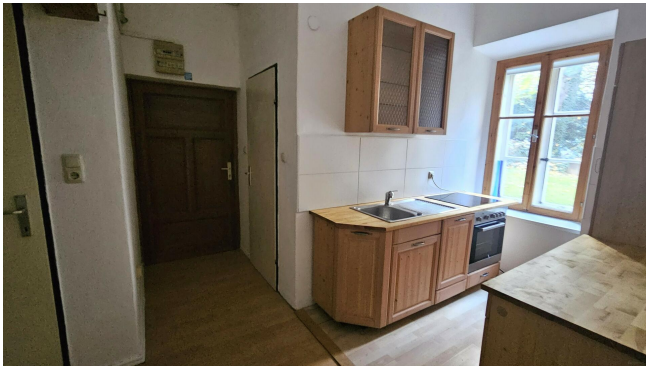
provisionsfrei

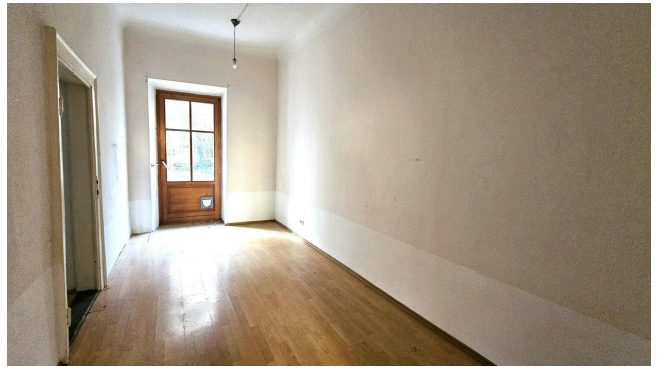
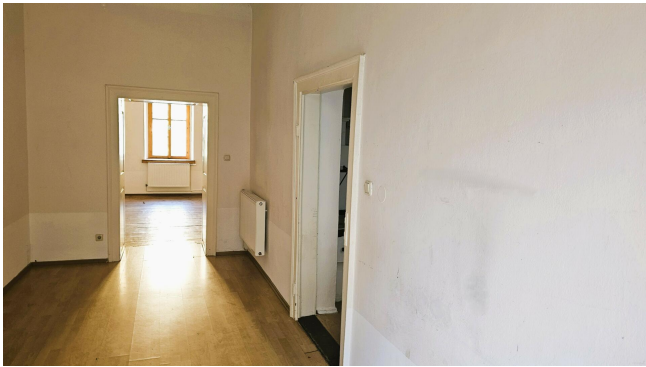
## Ihr Ansprechpartner

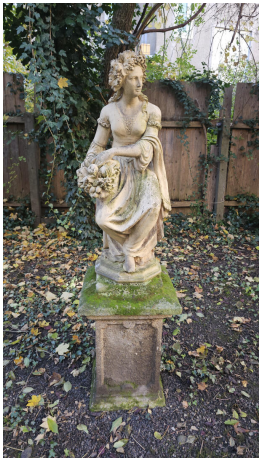


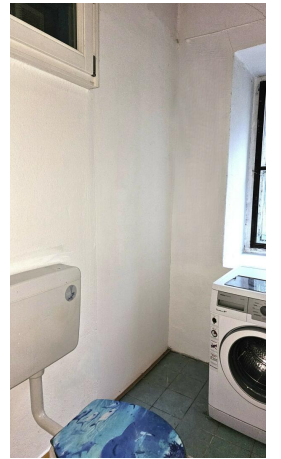




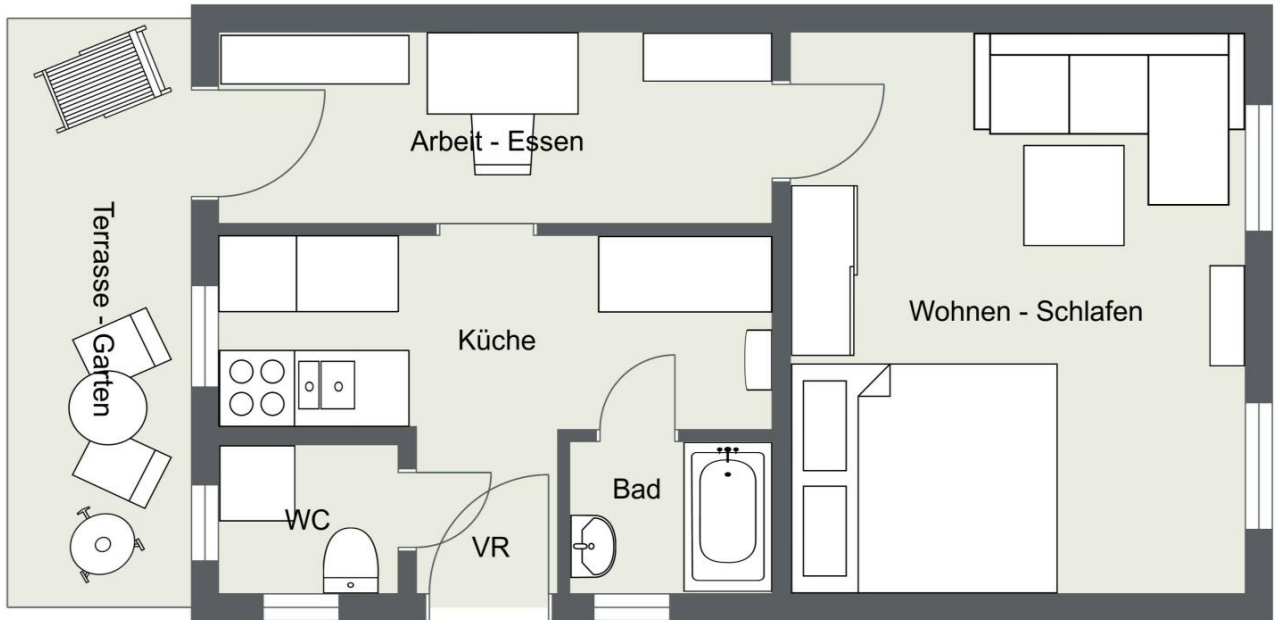








## Grundriss Top 2



Top 2 - 64 m<sup>2</sup> WNFL

# Objektbeschreibung

## Charmante Altbauwohnung mit großem Garten im Herzen von Graz

### Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Lagen von Graz - zwischen Karl-Franzens-Uni, Kunstuni und Stadtpark - befindet sich diese **64 m² große Altbauwohnung** im Erdgeschoss eines Hauses mit **nur drei Wohneinheiten**.

Die Wohnung besitzt Altbaucharme und grundsolide Substanz, weist aber Gebrauchsspuren auf und bietet daher viel **Gestaltungspotential**. Ideal für **Studierende, Singles, Paare oder Starter**, die eine große Fläche zu einem attraktiven Preis suchen.

Das besondere Highlight ist der **rund 115 m² große Innenhof** ein echtes Innenstadt-Unikat.

### Raumaufteilung

- **Vorraum** - Kleiner Eingangsbereich.

- **Küche (vollausgestattet)**

- Geschirrspüler
- Gefrier-Kühlkombination
- Herd + Backofen
- Fenster zum Garten
- Historischer **Kachelofen mit Tischherd** – zum Heizen *und* Kochen geeignet.

- **gartenseitiges Esszimmer (Durchgangszimmer)**

Heller Raum mit Ausgang auf die Terrasse - ideal als Essbereich, Büro oder Atelier.

- **Terrasse & Garten**

- Direkt von der Wohnung aus begehbar
- Großzügige Grünfläche, ruhig & geschützt
- Perfekt zum Entspannen

- **Wohn-/Schlafzimmer**

Großer Raum mit schönem Holzschiffboden und Altbauhöhe.

- **Sanitärräume**

- **Separates WC** mit Waschmaschine
- **Kleines Bad** mit Sitzbadewanne

### Warum diese Wohnung besonders ist

- Großzügige **64 m²** zu einem fairen Mietzins
- Innenstadtlage + **große Terrasse mit Garten**
- **Altbau** mit Charme und Potential

- **Kachelofen bzw. Tischherd** mit Heiz- und Kochfunktion
- **Kleine Hausgemeinschaft** (nur 3 Parteien)
- Perfekt als **Starter- oder Studentenwohnung**