

**WUNDERSCHÖNE ALTBAUWOHNUNG in ruhiger
Wohnlage mit Balkon und Schlossbergblick - ERSTBEZUG
nach hochwertiger Generalsanierung**



Objektnummer: 2715

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,18 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	104,83 €
Heizkosten:	62,07 €
USt.:	24,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

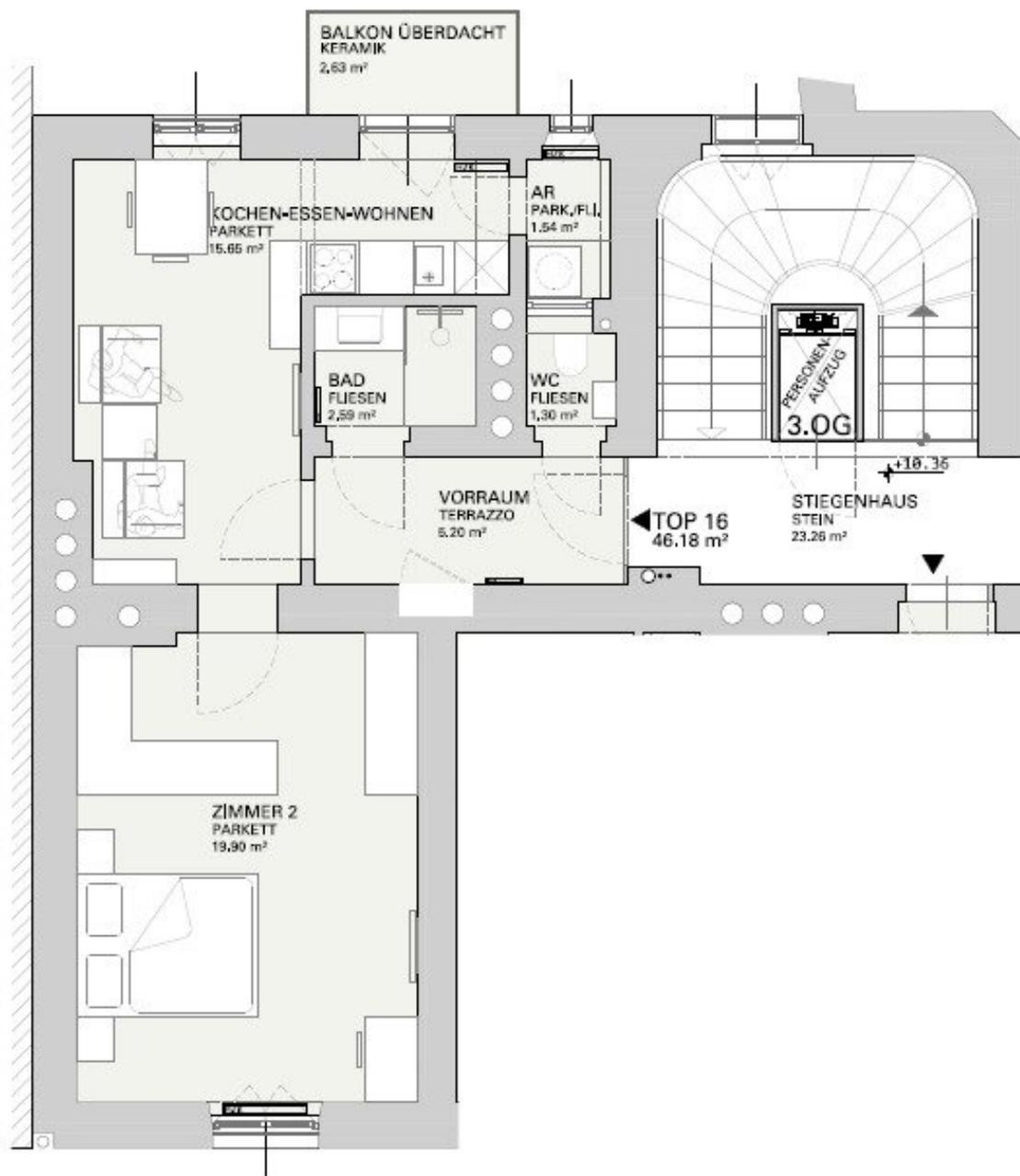


Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz







Objektbeschreibung

Dieses **hochwertig sanierte Altbaujuwel** erstrahlt Dank neu adaptiertem und **gut durchdachtem Grundriss** sowie **exklusiver Ausstattung** in neuem Glanz. Besonderes Augenmerk wurde hierbei auf die **Erhaltung altbautypischer Designelemente** sowie **ausgezeichneten Wohnkomfort** gelegt.

Auf rund **46m² Wohnfläche** finden sich zwei elegant gestaltete Zimmer samt Küchenbereich sowie ein modernes Bad und ein separat begehbares WC. Ein großzügiger und charmanter Eingangsbereich inklusive intelligent gelöstem Schuhschrank und ein funktionaler Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot dieser **einzigartigen 2-Zimmer-Altbauwohnung** ab. Ein **weiteres Highlight** ist der **überdachte Balkon**, der westlich in Richtung des **ruhigen und grünen Innenhofs** ausgerichtet ist und Ihnen angenehme Sonnenstunden beim Genuss einer Tasse Café oder beim Lesen eines guten Buches an lauen Sommerabenden garantiert. Genießen Sie nicht nur die ersten Sonnenstrahlen der sanften Morgensonne durch das Fenster Ihres Schlafzimmers, sondern auch den **malerischen Anblick des Grazer Schlossbergs und des Schöckls**. Außenliegende Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Zusammenspiel zwischen **modernen und altbautypischen Elementen** wird Sie begeistern und wurde mit **viel Liebe zum Detail**, im Zuge der Sanierung, gekonnt in Szene gesetzt. Polierte Beschläge an Fenster und Türen, Steckdosen und Lichtschalter der Serie 1930 sowie zimmerumrahmende Stuckaturen **versprühen besonderen Flair**. Der hochwertige und neu verlegte Fischgrät Parkett harmoniert perfekt mit dem klassisch-modernen Terrazzoboden im Eingangsbereich. Edles Feinsteinzeug, stillvolle Badezimmereinbauten vom Tischler, eine moderne Raindance Dusche samt Markenarmaturen und ein praktischer Sprossenheizkörper erwarten Sie in Ihrem neuen Badezimmer.

Die **wunderschöne** und **ruhige Altbauwohnung** liegt im **3. OG (mit Lift)** eines **sehr gepflegten und charmanten** Wohnhauses in **ruhiger Lage** nahe der **Mur** und unweit des **Lendplatzes**. Auch die **niedrigen Betriebskosten** wissen zu überzeugen!

In der unmittelbaren Umgebung stehen Ihnen **Parkmöglichkeiten in der grünen Zone** zur Verfügung. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, wird sich über den **Fahrradabstellplatz im grünen Innenhof** freuen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein **Kellerabteil** für 5.000,- Euro zu erwerben.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Charme dieses Einzelstücks!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap