

**KAUFPREIS SENKUNG & GOODIE! Charmante
Altbau-Oase im Dachgeschoß!**



Objektnummer: 71863

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strauchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1969
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	200,60 €
Heizkosten:	75,04 €
USt.:	30,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Laura Zimdahl

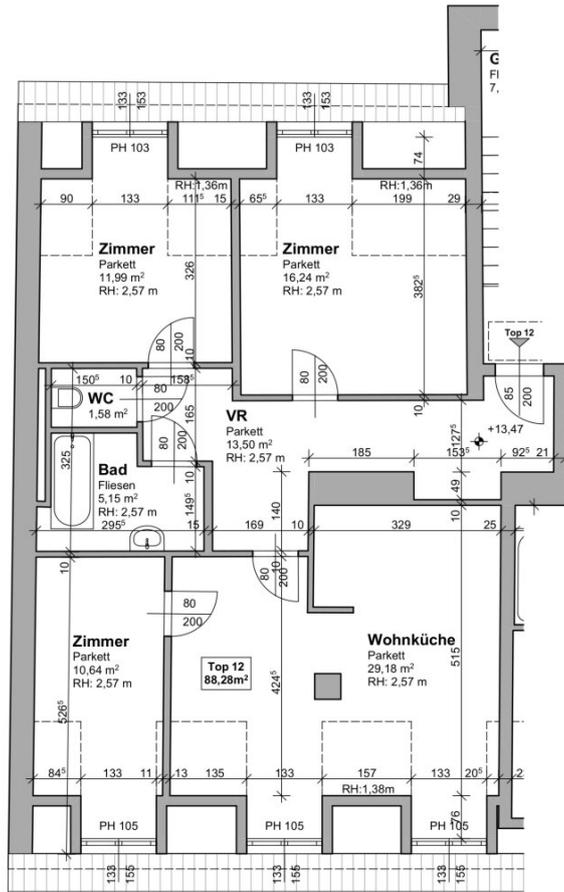
EHL Wohnen GmbH
Reininghausstraße 84, Top 121











Objektbeschreibung

Wohnen mit Geschichte: Modernisierte Altbauwohnung in einem sorgfältig renovierten Haus

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in einer sorgfältig sanierten Altbau-Perle! Diese lichtdurchflutete Wohnung besticht nicht nur durch ihre optimale Südausrichtung, sondern auch durch einen durchdachten Grundriss, der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Das großzügige Wohnzimmer erstrahlt dank der Südausrichtung in warmem Sonnenlicht und bietet ein helles Ambiente, das den Raum das ganze Jahr über durchflutet. Der perfekte Grundriss sorgt für einen reibungslosen Wohnfluss, während der Altbaucharm durch die sorgfältige Sanierung bewahrt und mit modernen Akzenten kombiniert wird. Ein vorhandener Lift macht die Wohnung barrierefrei und komfortabel in allen Lebenslagen zugänglich. Die Wohnung wurde komplett saniert und verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails, darunter ein Paket mit edlen Bodenbelägen sowie Fliesen im Nassbereich und WC.

Als besonderes Highlight gilt der Kauf dieser Wohnung, der mit einem exklusiven Goodie-Paket einhergeht. Zur Auswahl stehen 3 Optionen.

Option 1: SMEG Kühl-Gefrier-Kombination

Option 2: Smart TV von Samsung: 55" The Frame LS03B

Option 3: SONOS – Lautsprecher Dolby Surround System

Diese einzigartige Gelegenheit verbindet den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Luxus. Ihr neues Zuhause wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Lage:

Willkommen in Ihrer neuen Wohnoase in der Strauchergasse, wo historischer Charme auf moderne Lebensqualität trifft. Diese exklusiven Wohnungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Volksgarten, einem grünen Refugium mitten in der Stadt. Nur wenige Gehminuten entfernt erwartet Sie der lebendige Lendplatz mit seinem vielfältigen Angebot an Märkten und Veranstaltungen.

Die ideale Straßenbahnanbindung ermöglicht eine bequeme Erkundung der Stadt, während Sie gleichzeitig von der ruhigen Atmosphäre einer Seitenstraße profitieren. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich direkt gegenüber, um Ihren Alltag so bequem wie möglich zu gestalten.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Lage bietet eine herausragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Innerhalb eines

kurzen Fußwegs von 2-5 Minuten erreichen Sie zahlreiche Bushaltestellen und Straßenbahnlinien. Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit macht es einfach, die Stadt zu erkunden und bequem zu anderen Zielen in Graz zu gelangen.

Straßenbahnlinien: 1, 3, 6, 7, 13, 16, 26, 40, 48, 67

Bushaltelinien: 110, 711, 52, 53, 58, 63

Provisionsfrei für den Käufer!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap