

**8010 Graz-Geidorf stilvolle Familien-Altbauwohnung, nur  
200m vom Stadtpark!**



Zimmer drei

**Objektnummer: O2100164145**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1901
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	328,70 €
<b>Heizkosten:</b>	183,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

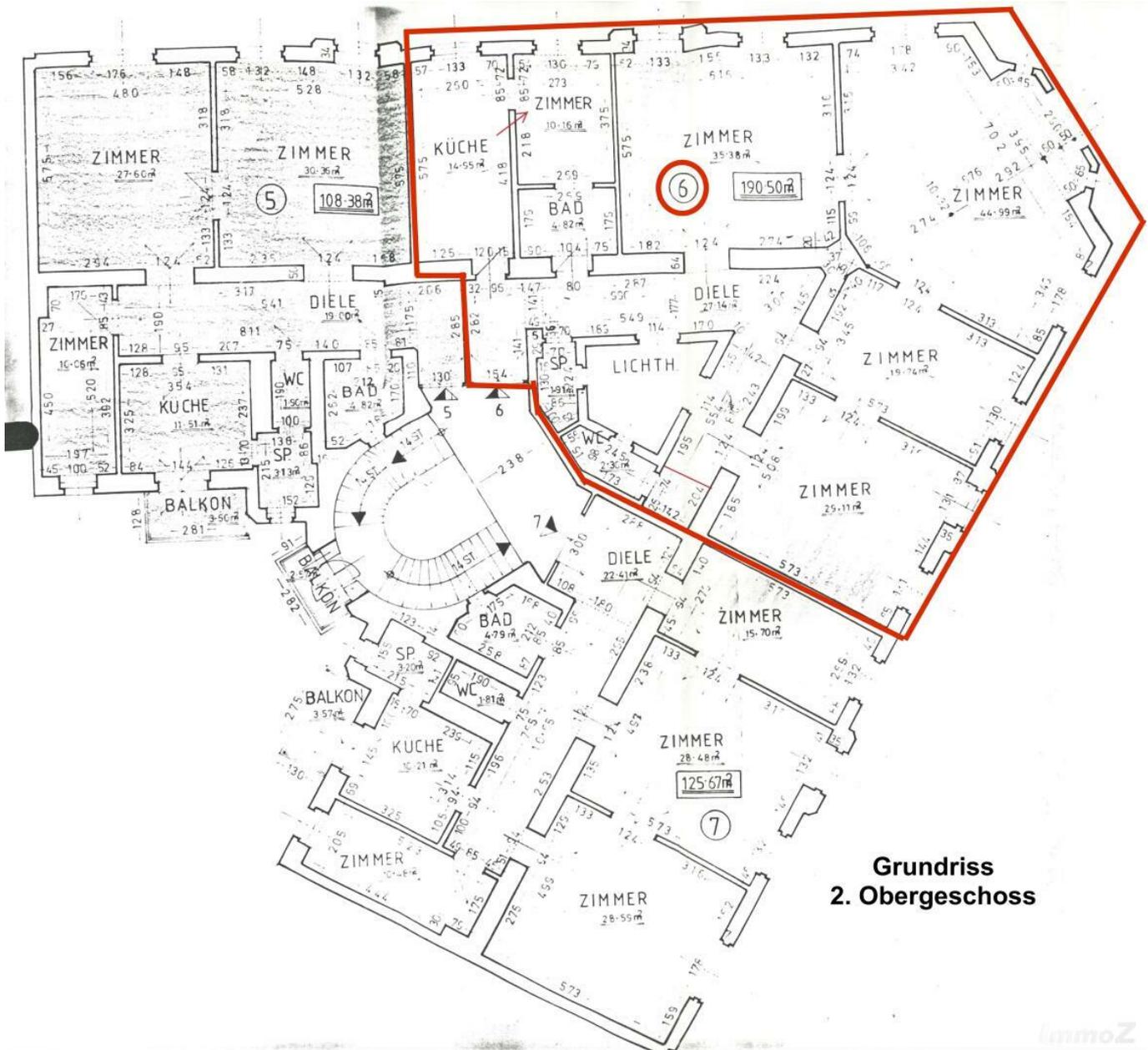


**Simon Bauer**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8







**Grundriss  
2. Obergeschoss**



**schematischer Grundriss**

## Objektbeschreibung

### 3. Grazer Stadtbezirk Geidorf - nur 200m zum Stadtpark!

Diese **repräsentative** Wohnung befindet sich in zentralster Lage und bietet durch ihre **imposante Größe** viel Platz für Anlässe jeglicher Art. Die originalen Altbau-Stilelemente wie **Doppel-Kassetten-Flügeltüren**, wunderschönen **Kachelöfen** und **lichtdurchfluteten, hohe Räume** mit Fischgrätparkett machen diese zu einer Rarität.

- Großes Wohnzimmer mit Erker
- Fünf Zimmer (drei davon separat begehbar)
- heller Flur (hell durch Lichthof)
- extra Küche mit Fenster
- Speisezimmer mit Platz für eine Wohnküche
- zwei Bäder mit Dusche und WC bzw. Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- ein zweites, separates WC
- 2. Obergeschoss mit Lift
- Lärmschutz-Innenfenster/ Außenfenster wurden 2010 von WEG saniert
- Ausrichtung: Nord-Ost
- Gaszentralheizung - für einen Anschluss an Fernwärme wird eine Kostenschätzung von HV eingeholt
- Allgemeiner, grüner Innenhof und zwei Allgemein-Balkone
- Betriebskosten inkl. Heizkosten und Rücklage ca. 965€/Monat, bestehend aus
  - Betriebskosten (01/2023) inkl. USt. inkl. Lift: 428,07 €
  - Rücklage (01/2023) 285,00 €
  - Heizkostenschätzung (10/24) für Raumwärme: ca. 250 €

**Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!**