

4-Zimmer Wohnung am Fuß des Rosenhain



Objektnummer: 5408/119

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	132,61 €
Heizkosten:	70,00 €
Sonstige Kosten:	141,32 €
Infos zu Preis:	

Heizung mit Gas: akt. monatl. Teilzahlungsbetrag der Mieter

Provisionsangabe:

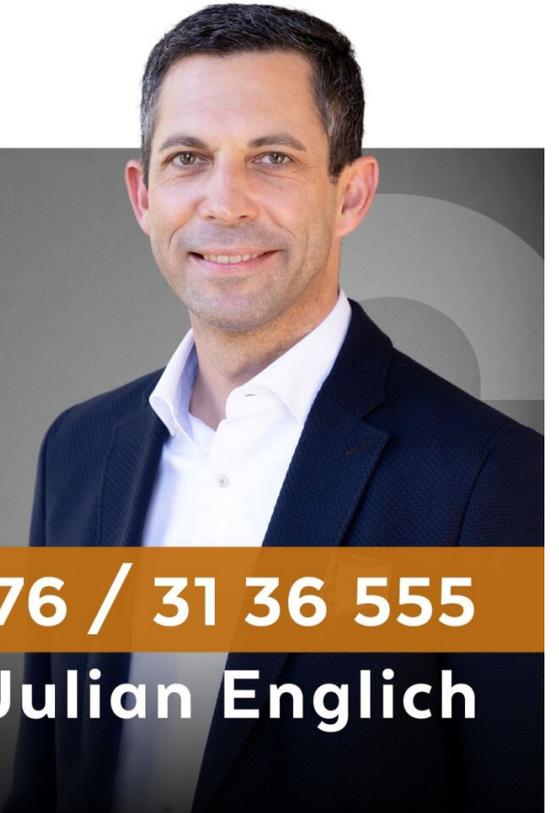
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





Wo der Wert
zu Hause ist.



 0676 / 31 36 555

Julian English

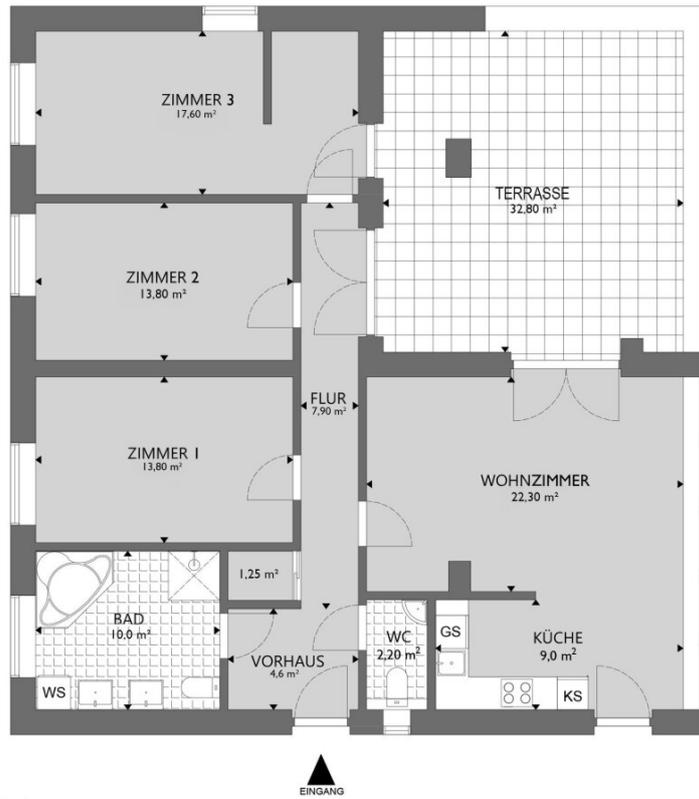








Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



0 1 3m

EINGANG



Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** steht eine **ansprechende** (derzeit befristet vermietete) **4-Zimmer Wohnung** im 2. Stock einer kleinen, gepflegten Mehrparteienhausanlage in einer **begehrten Grazer Lage**. Die Wohnung überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung**, lichtdurchflutete Zimmer und eine beeindruckende, südwestseitig ausgerichtete **Dachterrasse** mit über 30 m² Fläche. Von hier genießen Sie einen herrlichen **Blick ins Grüne** und eine ideale Rückzugsmöglichkeit für entspannte Stunden im Freien.

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer:** Großzügig und hell, mit Zugang zur Dachterrasse und einer teilweise abgetrennten Küche.
- **3 Schlafzimmer:** Alle nach Süden ausgerichtet, das Hauptschlafzimmer zusätzlich mit eigenem Schrankvorzimmer.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattet mit Doppelwaschbecken, großer Badewanne, separater Dusche und Waschmaschinenanschluss.
- **Separates WC:** Für zusätzlichen Komfort.

Besondere Merkmale

- **Heizung:** Fußbodenheizung über eine effizient platzierte Gastherme in einer abgetrennten Nische.
- **Außenbereich:** Die Wohnung ist über eine Außentreppe erreichbar.
- **Terrasse:** Die großzügige Dachterrasse ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von den Schlafzimmern begehbar.
- **Carport:** Ein mehr als 20 m² großes Carport bietet ausreichend Platz für ein Auto sowie zusätzlichen Raum für ein kleines Fahrzeug, Roller oder Motorräder.

Die hochwertigen Böden der Wohnung unterstreichen deren Qualität: Wohnräume mit schönem Echtholzparkett, die Nebenräume mit pflegeleichten Fliesen. Zusätzlich wurde eine Klimaanlage installiert, deren Verbleib oder Ablöse mit den Mietern individuell vereinbart wird.

Mietverhältnis

Die Wohnung ist derzeit bis Ende Oktober 2026 befristet vermietet, danach können Sie die Wohnung für sich selbst nutzen. Der aktuelle Mieterlös wird auf Anfrage gerne bekanntgegeben.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage und großzügigen Außenflächen – ideal sowohl als zukünftiger Eigenwohnsitz als auch als Anlageobjekt. Kontaktieren Sie uns für weitere Details oder einen Besichtigungstermin!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap