

## **4 Zimmerwohnung mit 2 Balkonen in Graz Geidorf, nahe der Universität**



Das Gebäude

**Objektnummer: O2100164332**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8010 Graz,03.Bez.:Geidorf               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 103,40 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 103,40 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 82,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,46                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 301,38 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Zena Cai**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8

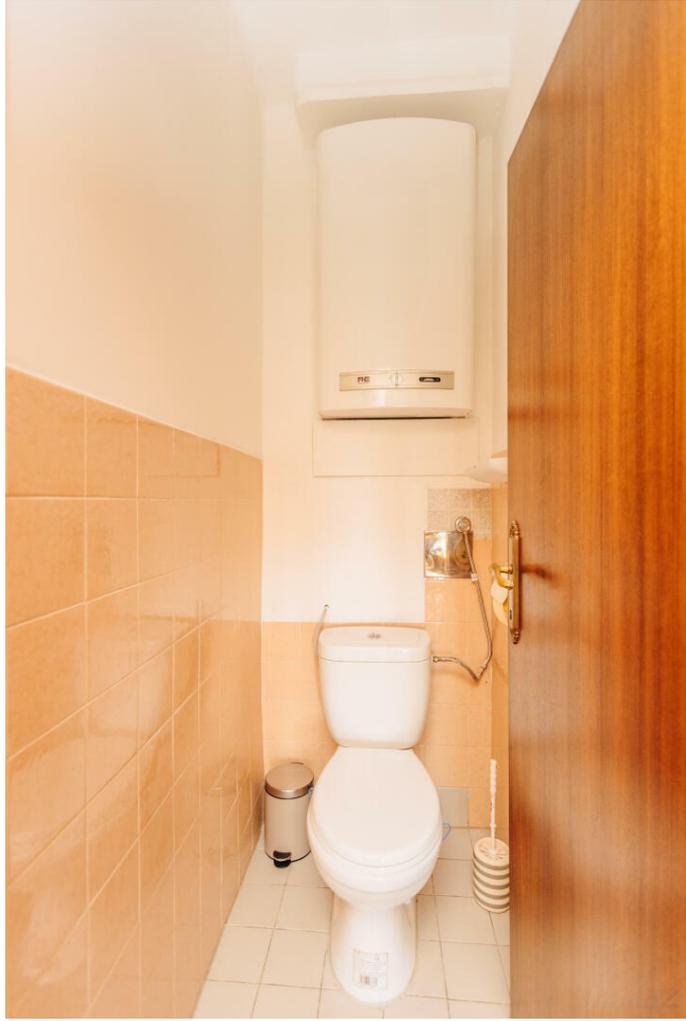












## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Geidorf in Toplage, in unmittelbarer Nähe zum Geidorfplatz, der Grazer Hauptuniversität und dem Rosenhain.

Der III. Grazer Stadtbezirk Geidorf zählt zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt Graz. Die Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum und zu Naherholungsgebieten sowie die gute Verkehrsanbindung machen den 3. Bezirk zu einem Juwel der steirischen Landeshauptstadt.

Diese gemütliche 4-Zimmer-Wohnung liegt ruhig in einem zentral gelegenen Wohnhaus, direkt neben dem Krankenhaus der Kreuzschwestern.

Die Wohnung verfügt über:

- Vorraum
- eine vollausgestattete Küche,
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss,
- drei geräumige Schlafzimmer,
- ein Wohnzimmer mit 2 großen Balkonen.

Der Süd-West Balkon ist direkt von zwei der drei Wohn-/Schlafzimmer begehbar. Beheizt wird die Wohnung über eine neue, günstige E-Heizung.

Weiters gehört zur Wohnung ein Kellerabteil und es befindet sich ein Fahrradabstellraum im Gebäude.

Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Haus in der Grünen Zone.