

Altbau-Charme mit 3 Zimmern und Süd-Balkon in zentraler Lage



Objektnummer: 5408/329

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	193,63 €
Heizkosten:	83,33 €
USt.:	36,03 €
Infos zu Preis:	

Heizung: Gasrechnung akt. Teilzahlungsbetrag

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





Wo der Wert
zu Hause ist.

 0676 / 31 36 555

Julian English



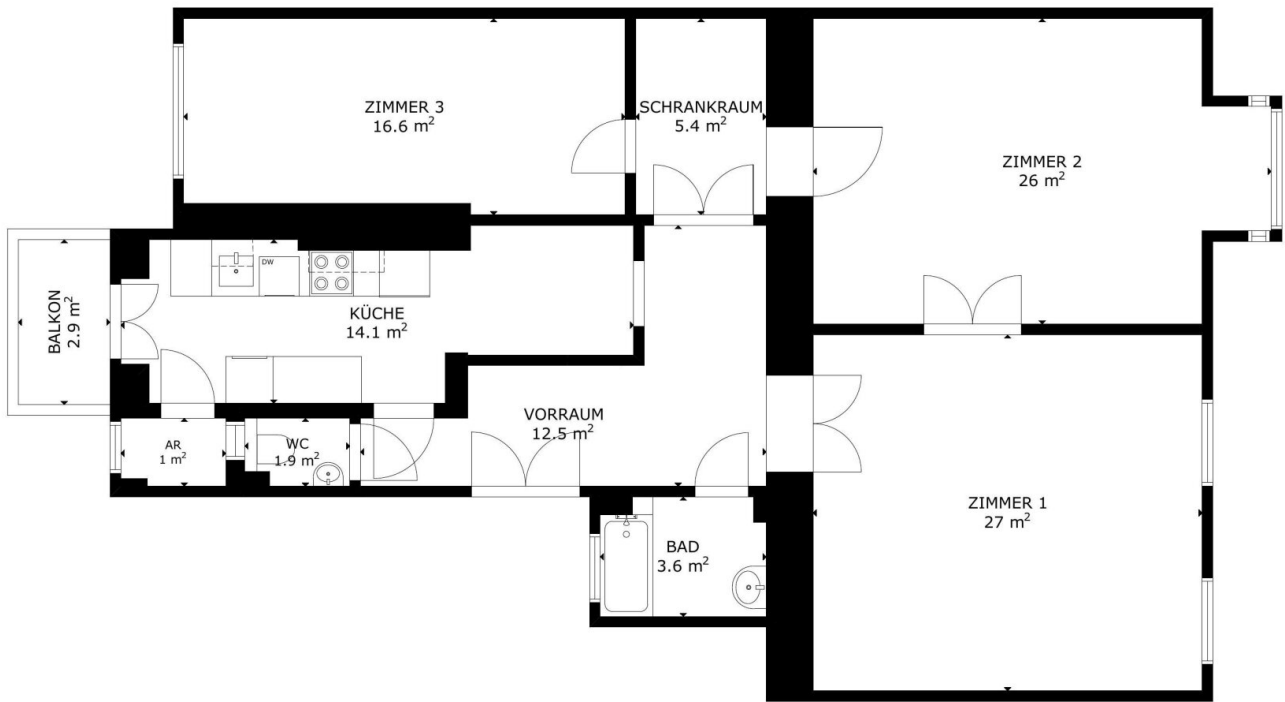












Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben.

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser **charmanten Altbauwohnung** in einem **Haus aus 1912**, die mit ihrer **großzügigen Wohnfläche von ca. 108 m²**, **beeindruckenden Raumhöhen** und **eleganten Flügeltüren** den klassischen Charakter eines stilvollen Zinshauses widerspiegelt. **Originale Parkettböden** verleihen den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre, während die **durchdachte Raumaufteilung** sowohl für **Familien** als auch für **Wohngemeinschaften** ideal geeignet ist. Die Wohnung befindet sich im **ersten Obergeschoss** und bietet einen **angenehmen Stadtblick**, der die **zentrale Lage** besonders attraktiv macht.

Die **drei großzügigen Wohnräume** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich flexibel gestalten. Ein **südöstlich ausgerichteter Balkon mit ca. 3 m²** erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein. Das **Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet**, während das **WC separat** angeordnet wurde. Ein **praktisches Kellerabteil mit ca. 11 m² zusätzlichem Stauraum** steht zur Verfügung, ist jedoch nicht Teil des Wohnungseigentumsobjekts.

Die Wohnung wurde stets **gepflegt** und bietet gleichzeitig **Potenzial für eine behutsame Modernisierung**. Mit einem **frischen Anstrich der Wände und Fenster** sowie einer **Erneuerung von Bad und WC** kann sie in **neuem Glanz erstrahlen**. Die **Betriebskosten** werden **abweichend vom Nutzwertgutachten** verrechnet, wobei der **Anteil für diese Wohnung 12,04 %** am gesamten Haus beträgt.

Zu den **Ausstattungsmerkmalen** zählen **klassische Flügeltüren, hohe Decken** sowie **edle Parkettböden** in den Wohnräumen und **Fliesen im Badezimmer**. Die **Fenster sind doppelt bzw. mehrfach verglast**, wodurch eine **gute Wärmedämmung und Schallisolierung** gewährleistet wird. Die Beheizung erfolgt über eine **moderne Gasetagenheizung**, deren **Therme erst 2024 erneuert wurde**.

Ein zusätzlicher Hinweis zum **Garten im Innenhof**: Dieser ist dem **Eigentum einer anderen Wohnung** im Haus zugeordnet und steht daher **nicht** der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung.

Diese **Altbauwohnung verbindet historischen Charme mit urbaner Lebensqualität** und bietet Ihnen **zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten**. **Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung** und lassen Sie sich von diesem **einzigartigen Wohnangebot** überzeugen!

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap