

## Wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung im Altbau - Top Zustand!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1665\_7642**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



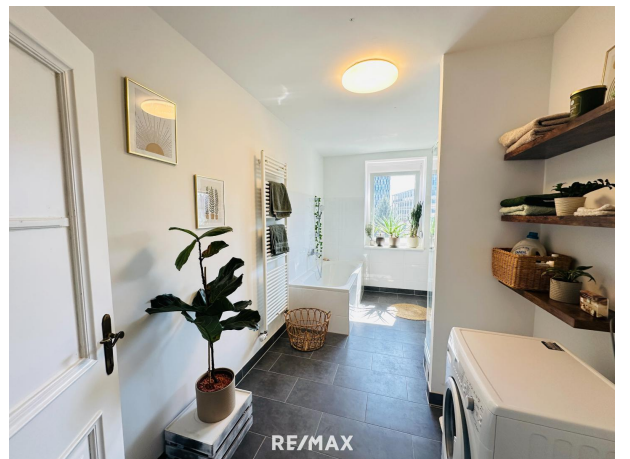
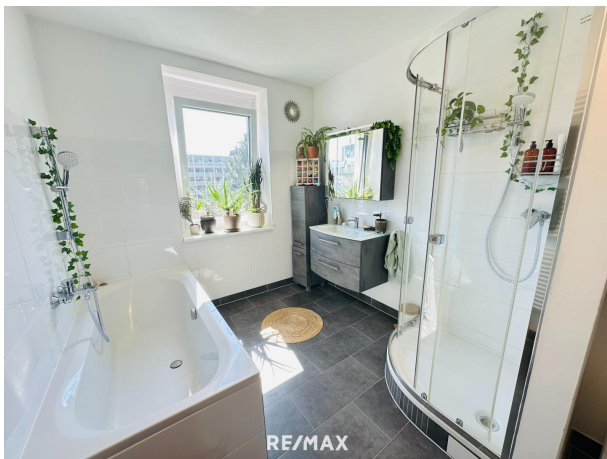
### Jürgen Banholzer

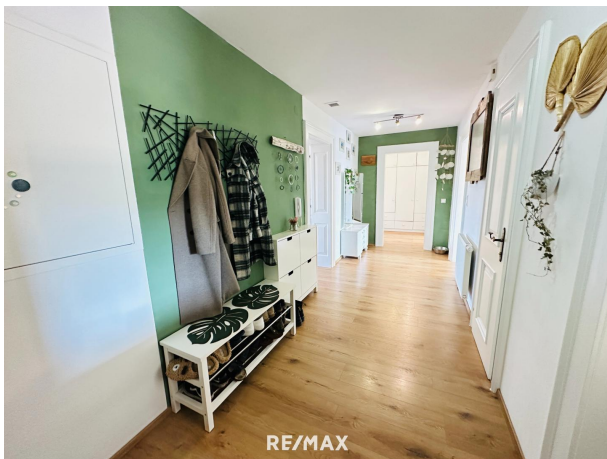
RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000 182  
H +43 699 13 280 182











 *не/маХ*

## Objektbeschreibung

[360° Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** Diese wunderschöne 4-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in guter und zentraler Lage in Jakomini, in der Nähe der Stadthalle und der Messe Graz.

[Hier geht's zum Objektfilm](#)

In einem ca. 1900 erbauten Wohnhaus im 3. Obergeschoss situiert, verfügt diese ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassende Eigentumswohnung über einen zentralen Vorraum, ein großes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich sowie ein Bad und ein separates WC. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren kernsaniert und befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und modern, alle Fenster sind 3-fach verglast. Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung mit Gas. Zur Wohnung gehören auch zwei große Kellerabteile. Die Errichtung von hofseitig, nach Süden ausgerichteten Balkonen ist in Planung. Die optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gestaltet den täglichen Weg zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten äußerst bequem, da sich Bus- und Straßenbahnhaltstellen direkt vor der Haustür befinden. Zudem sind alle wichtigen Nahversorger bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Aufgrund der Lage, der Raumaufteilung und des Top-Zustandes handelt es sich bei dieser Wohnung um eine tolle Gelegenheit! Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedar 90.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärmebedar C

mebedarf:

Faktor Gesamte 2.02

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G D

esamtenergieeff

izienz: