

**Exklusive Altbauwohnung mit Sonderräumlichkeiten in
eleganter Gründerzeit-Villa in Geidorfer Bestlage!**



Objektnummer: 961/34169

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Nutzfläche:	238,11 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	270,14 m ²
Heizwärmebedarf:	E 160,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christine Laban

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26446
H +43 664 8425362

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

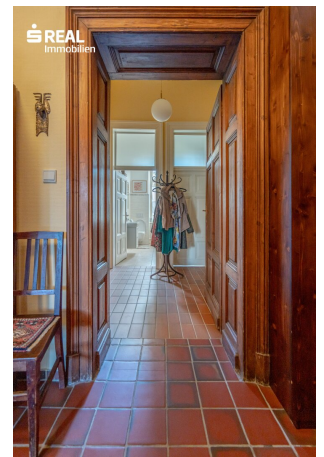






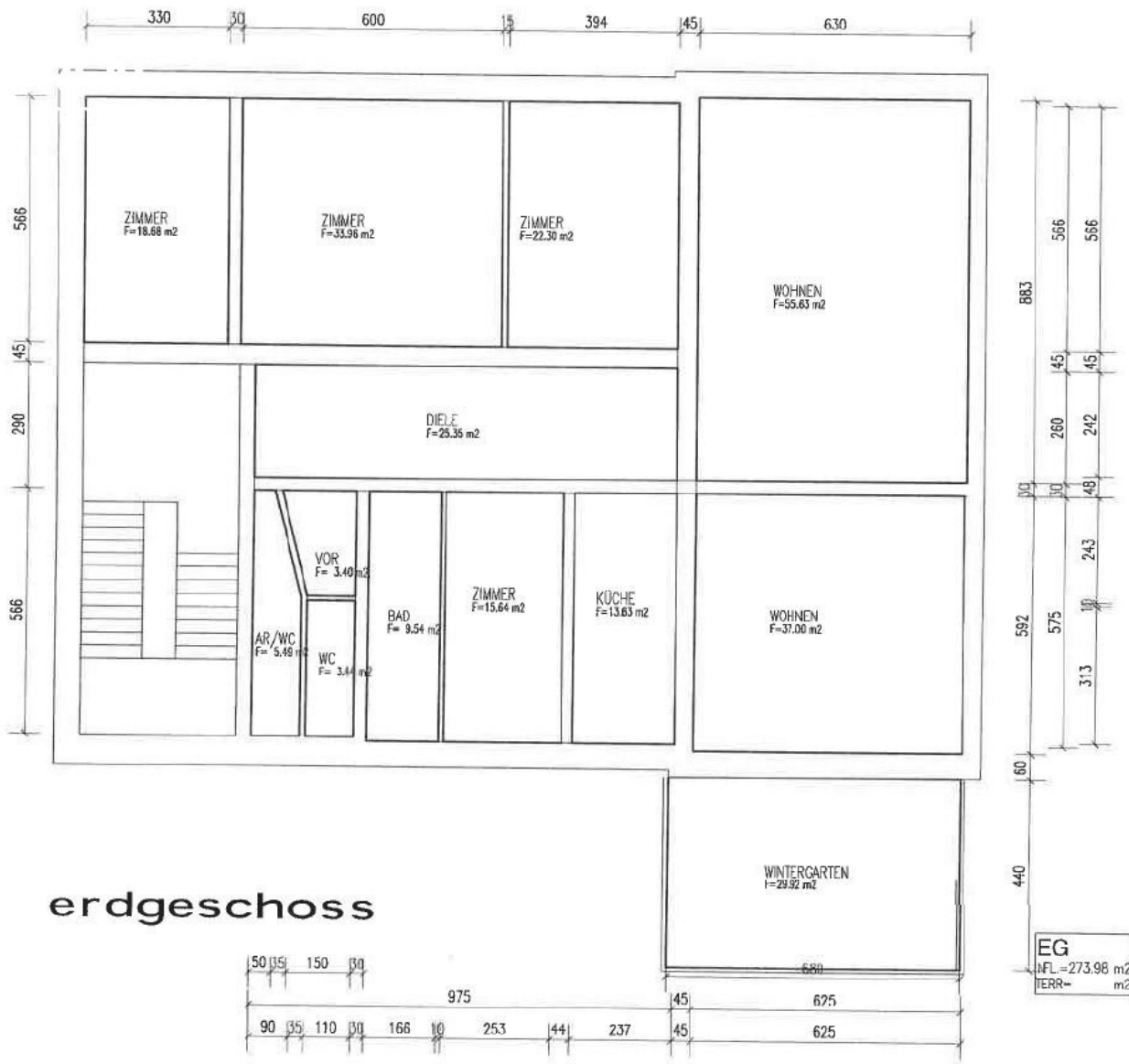




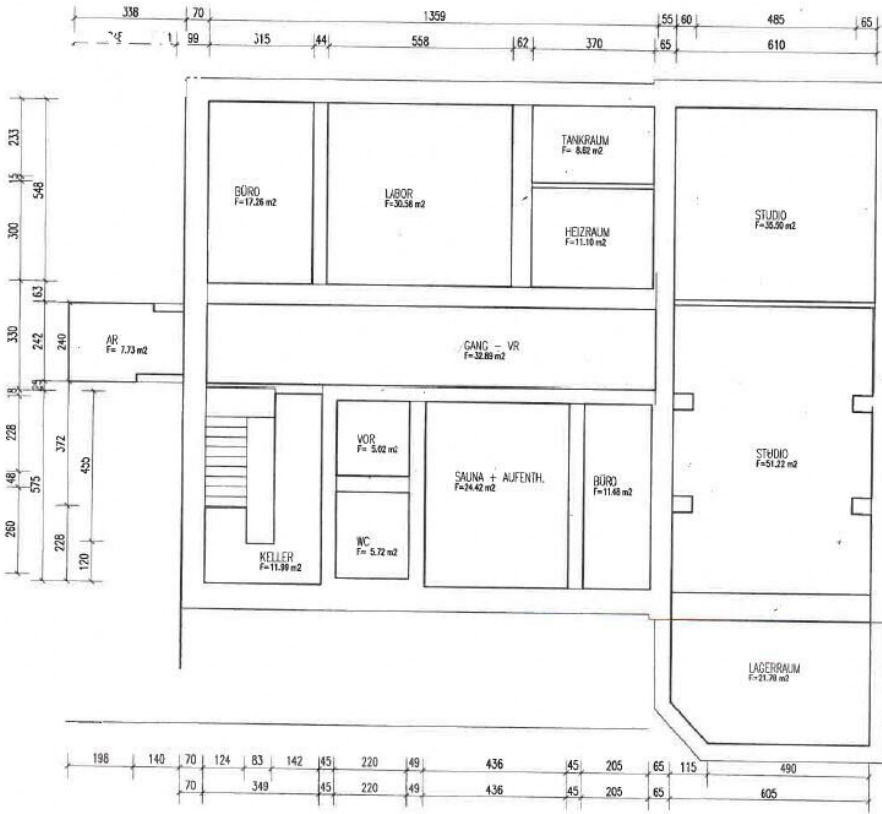




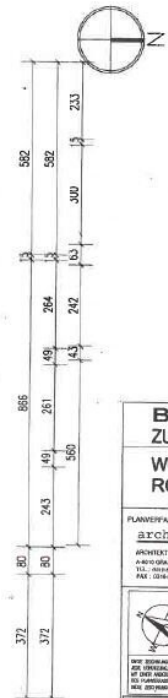




erdgeschoss



Kellergeschoss



BESTANDSPLAN ZUR FLÄCHENERMITTLUNG
WOHN - GESCHÄFTSHAUS ROSENBERGGÜRTEL 26

PLANVERFASSER:
 archX
 ARCHITECTURE DES JUS. MARTIN FEKONJA
 ARCHITECTURE DES JUS. MARTIN FEKONJA
 TEL: 02042 2200-111 | 02042 2200-112
 FAX: 02042 2200-102 | info@archx.de

ZT

ROSENBERGGÜRTEL 26
 KG GEIDORF GST NR. 1618 EZ 515

GRUNDRISS, KG, Maßstab: 1:100
 Datum: 2019.03.02
 Zeichner: ROS 26/1

KG
 NFL = 295.44 m²
 TERR = - m²

ÜBERLICHTE FLÄCHEN WURDEN NETTELS AUFGABE
 CORREKTURBEREINIGT / BERESCHNET
 WOHLFLÄCHENERMITTLUNG LT. WEG 515
 FLÄCHEN IN QU. METERN (1:5 = HÖHE WURDEN BERESCHNET)
 FLÄCHENMASS: N NE, WASSE IN cm
 DIESE PLANNE SIND NUR FÜR DEN ZWECK DER VERGEBUNG UND VERGEBUNG DER VERGEBUNG GÜLTIG.
 DIE VERGEBUNG, VERGEBUNG, VERGEBUNG, VERGEBUNG UND VERGEBUNG IN BETRIEB NUR VERGEBUNG.
 DIE VERGEBUNG, VERGEBUNG, VERGEBUNG, VERGEBUNG UND VERGEBUNG IN BETRIEB NUR VERGEBUNG.
 DIE VERGEBUNG, VERGEBUNG, VERGEBUNG, VERGEBUNG UND VERGEBUNG IN BETRIEB NUR VERGEBUNG.

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Objekt (klassischer Altbau) liegt in bester Lage in Graz-Geidorf, am Fuße des Rosenbergs. Die exklusive Wohnung befindet sich in einer repräsentativen Gründerzeitvilla aus der Zeit um 1889.

Neben einer großzügigen Wohnung mit einer Nutzfläche von 238,11 m² (lt. NWGA), bestehend aus 5 Zimmern zuzüglich Küche, einem ca. 30 m² großen wunderschönen Wintergarten und 2 Bädern besteht eine noch im Kellergeschoß befindliche 270,14 m² (Lt. NWGA) große sonstige Räumlichkeit (SR) mit viel Potential im Wohnungseigentum.

Die Beheizung für die Wohnung sowie für die Sonderräumlichkeit im Keller erfolgt mittels Fernwärme.

Optimale Voraussetzungen für eine größere Familie oder auch um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

Highlights:

- Besonders hervorzuheben ist die original freischwebende Holzdecke im Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer. Die Wohnung selbst wurde sukzessive erneuert ohne jedoch den Urzustand zu verändern. Dadurch wurde der klassische Altbaucharme erhalten. Großen Wert wurde auch auf das Mobiliar gelegt. Dieses wurde in Tischlerarbeit gefertigt oder besteht aus Antiquitäten und geschmackvollen Designerstücken.
- Der Wintergarten verfügt über ein Gardena Bewässerungssystem und kann im Sommer als Terrasse genutzt werden, da sich die einzelnen Elemente öffnen lassen.
- Ein original Kachelofen aus der Epoche des Historismus dient als alternative Heizquelle zur bereits vorhanden Fernwärme.
- Neben aller Schönheit ist die Raumhöhe von 4,20 m hervorzuheben, welche sie wahrlich herrschaftlich wohnen lässt.
- Ein sehr schöner mit allen Ausstattungsmerkmalen behafteter Altbau.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Der Übergabetermin ist mit Dezember 2025 geplant.

In unmittelbarer Nähe des Hauses beginnt das Naherholungsgebiet Rosenberg mit unzähligen Sparzierwegen.

Sehr gute Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso Ärzte, Apotheke, Banken, Cafes und Restaurants.

Für beide Einheiten besteht ein Sanierungsdarlehen welches derzeit über die Rücklagen

getilgt wird.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap