

**5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Balkon und  
TG-Abstellplatz, derzeit befristet vermietet!**



Verkauft

**Objektnummer: 1665\_7493**

**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. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<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 +43 660 39 13 697

F: +43 316 296 000 5

## Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Bezirk St. Leonhard, in der Nähe der Karl-Franzens Universität bzw. der Leonhardstraße und überzeugt durch die großartige, ruhige und zentrale Lage. **Die Wohnung ist befristet vermietet bis 2027!** In einer ca. 1970 erbauten Wohnanlage im 6. Obergeschoß situiert, verfügt diese ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassende Eigentumswohnung über einen zentralen, großzügigen Flur, eine Wohnküche, drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Bad, ein WC sowie einen Abstellraum. Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet eine nach Süden ausgerichtete Loggia sowie einen Balkon mit Schlossbergblick. Alle Zimmer sind getrennt begehbar. Bad und WC sind ebenso getrennt. Das Wohnhaus wurde bereits umfassend thermisch saniert und verfügt über Vollwärmeschutz sowie 3-fach verglaste Kunststofffenster. Ein Tiefgaragenparkplatz gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis inbegriffen. Ein Lift ist vorhanden. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung mit Fernwärme. Die KF-Uni sowie das Stadtzentrum befinden sich in unmittelbarer Umgebung der Wohnung. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Aufgrund der Raumaufteilung und der Lage, handelt es sich bei dieser Wohnung um eine seltene 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:

Heizwärmebedarft: 33.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamte Energieeffizienz:

nergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:

esamtenergieeffizienz:

izienz: