

**GÜNSTIG! Fast 100 gemütliche QM zum WOHLFÜHLEN:  
zentrumsnah - ruhig - hell - groß - 3 Zi - extra begehbar +  
Wohnküche, Dachgeschoss in Altbau-Eckhaus**



**Objektnummer: 6379/58**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,98
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,96 €
<b>USt.:</b>	22,50 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Rücklagenstand Ende 2023: € 96.539,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Susanne Lehner

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner  
Kocheregg 29  
8081 Sankt Marein bei Graz











SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR



SL  
IMMOBILIEN  
AGENTUR







## Objektbeschreibung

**Diese schöne, helle, auch WG-taugliche 3,5 Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Altbau-Eckhauses im aufstrebenden Bezirk Gries**

Willkommen in dieser sehr gemütlichen und geräumigen Dachgeschosswohnung, die sich im 4. Stock eines charmanten Altbaus, BJ 1899, befindet. Mit einer Fläche von fast 100 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie oder für eine Studenten-WG.

Der Parkettboden verleiht jedem Raum eine warme Atmosphäre. Für Behaglichkeit in der kalten Jahreszeit sorgt die Beheizung mit Fernwärme. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten Zustand, dank einer durchdachten Teilsanierung vor einigen Jahren.

**Die Raumaufteilung ist äußerst praktisch gestaltet:**

**Das sonnendurchflutete Wohnzimmer ist nach Westen ausgerichtet** und schafft eine einladende Umgebung für gemütliche Stunden. Die beiden geräumigen Schlafzimmer bieten eine ideale Rückzugsmöglichkeit und verfügen über Fenster nach Osten und Westen.

Die Wohn-Küche ist komplett ausgestattet und bietet einen heimeligen Platz für einen Esstisch mit Sesseln. Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt, während das separate WC für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt.

Jedes Zimmer ist individuell begehbar, was ein Höchstmaß an Flexibilität und Privatsphäre garantiert. Es gibt ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Für die Bewohner des Hauses stehen, über das Stiegenhaus erreichbar, Balkone mit Blick in den Innenhof zur Verfügung. Hier kann auch Wäsche aufgehängt werden.

**Zentrumsnahe Lage - dennoch ruhig!**

Zentral, aber ruhig gelegen im aufstrebenden Bezirk Gries, nur 6 Fahrradminuten von der FH



Joanneum!

Gute Infrastruktur, beste Verkehrsanbindung

6 Minuten mit dem Fahrrad zum Hauptbahnhof Graz

Die beliebte Augartenbucht ist nur 5 Minuten mit dem Rad entfernt

3 Fahrradminuten zum Bad zur Sonne

Öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in nur drei Minuten zu Fuß, was die Erkundung der Stadt zum Kinderspiel macht. Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus Ruhe und urbanem Leben. Sie gelangen mit dem Fahrrad in nur ca. 3-4 Minuten zum mittlerweile sehr angesagten Kunsthaus-Viertel und zum "Bad zur Sonne".

Diese Wohnung vereint Geschichte und einladenden Wohncharme. Wenn Sie auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind, dann ist diese Dachgeschosswohnung die perfekte Wahl. Das Haus wurde 1899 errichtet. Das Dachgeschoss wurde 1985 ausgebaut. **Das Haus wurde außen saniert, neue Fenster wurden eingebaut.**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

**Wie kommen Sie zum Exposé mit Angabe der Adresse und weiteren Informationen?**

**! Unmittelbar nach Ihrer Anfrage (auch über meine Homepage), bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen. Danach können Sie das Exposé mit der Adresse online abrufen.**

Gerne stehe ich Ihnen nach telefonischer Terminvereinbarung für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **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 <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap