

## Exklusive Altbauwohnung in eleganter Gründerzeit-Villa in Grazer Top Lage! 8010 Graz-Geidorf



**Objektnummer: 961/34169**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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

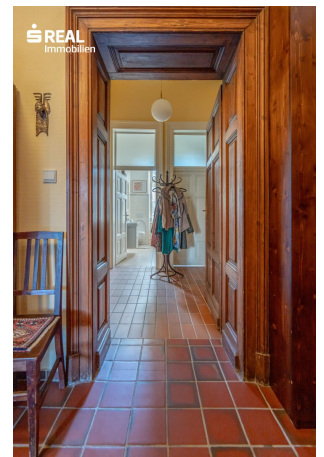








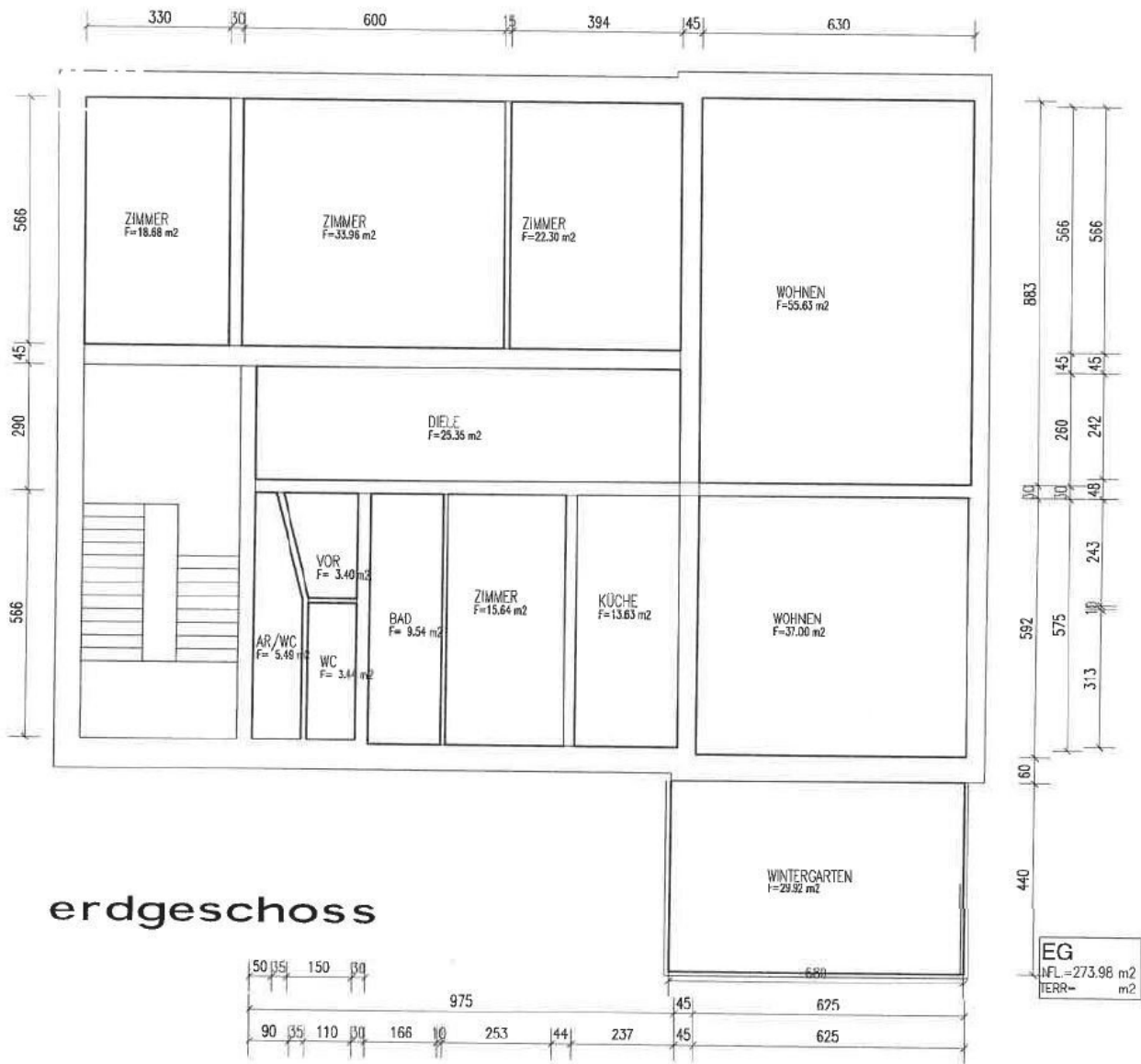


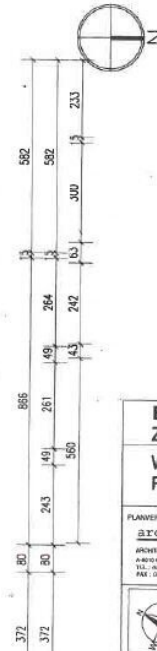
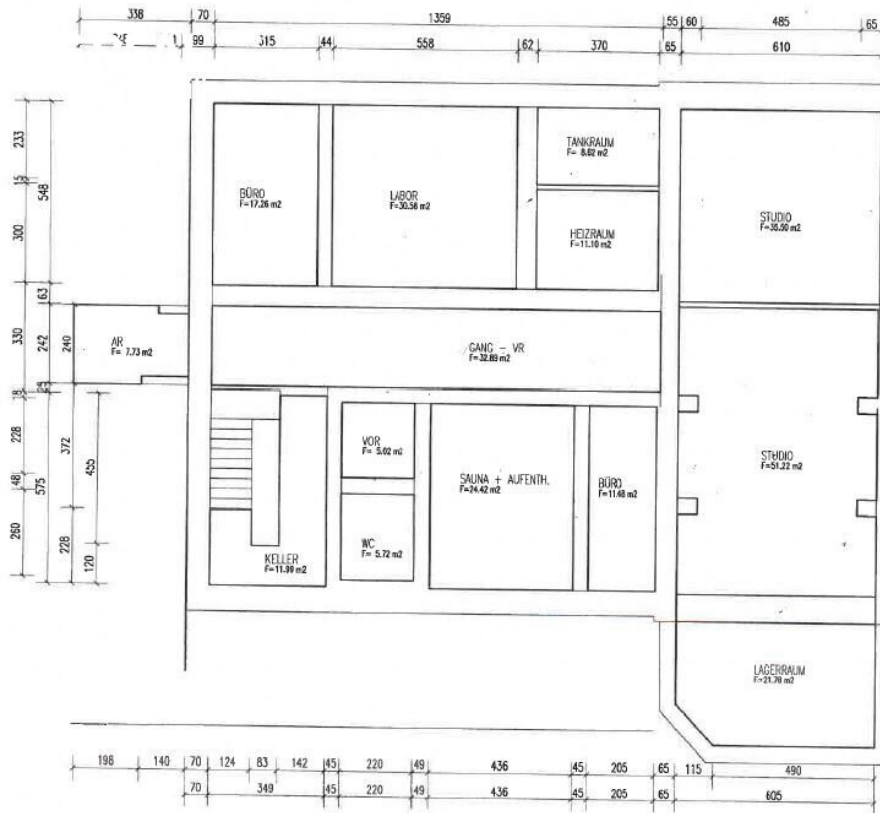












**BESTANDSPLAN  
ZUR FLÄCHENERMITTLUNG  
WOHN - GESCHÄFTSHAUS  
ROSENBERGGÜRTEL 26**

PLANNUMMER: archX  
ARCHITECTURE: MARTIN FEKONJA  
FELDENSTRASSE 11 1040 WIEN  
TEL: (01) 478111-11 FAX: (01) 478111-10

**ZT**

ÜBERLICHTE FLÄCHEN WURDEN NETTEILS AUFGRUND  
DARSTELLUNGSGRÜNDE BESCHNITTEN  
WOHLFLÄCHENERMITTLUNG LT. WEG 515  
FLÄCHEN IN QU. UNTER 1,5 m HOHE WURDEN MITGEBRECHNET

FLÄCHENMASS: N NE, MASSE IN CM

ALLE DIMENSIONEN SIND ANGEFÜHRT. DIE VERÄNDERUNGEN DER PLANNEHMUNG SIND IN DEN NOTIZEN  
UND VERÄNDERUNGEN VERZEICHNET. VERÄNDERUNGEN SIND IN ROT IN DEN NOTIZEN  
UND VERÄNDERUNGEN VERZEICHNET. VERÄNDERUNGEN SIND IN ROT IN DEN NOTIZEN  
UND VERÄNDERUNGEN VERZEICHNET. VERÄNDERUNGEN SIND IN ROT IN DEN NOTIZEN  
UND VERÄNDERUNGEN VERZEICHNET.

**ROSENBERGGÜRTEL 26**  
KG GEIDORF GST NR. 1618 EZ 515

BAUHER: KG  
MÄSSSTAB: 1:100  
DATUM: 2019.03.02  
ZEICHNER: ROS 26/1

## 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 um 1889.

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

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

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

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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.