

## Noch Geld anlegen in 2024, EDLER Altbau



**BI** BESTINVEST  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5516/455**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1840
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Tiefgaragenplatz ist im Nebenhaus anmietbar.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Regina Genser**

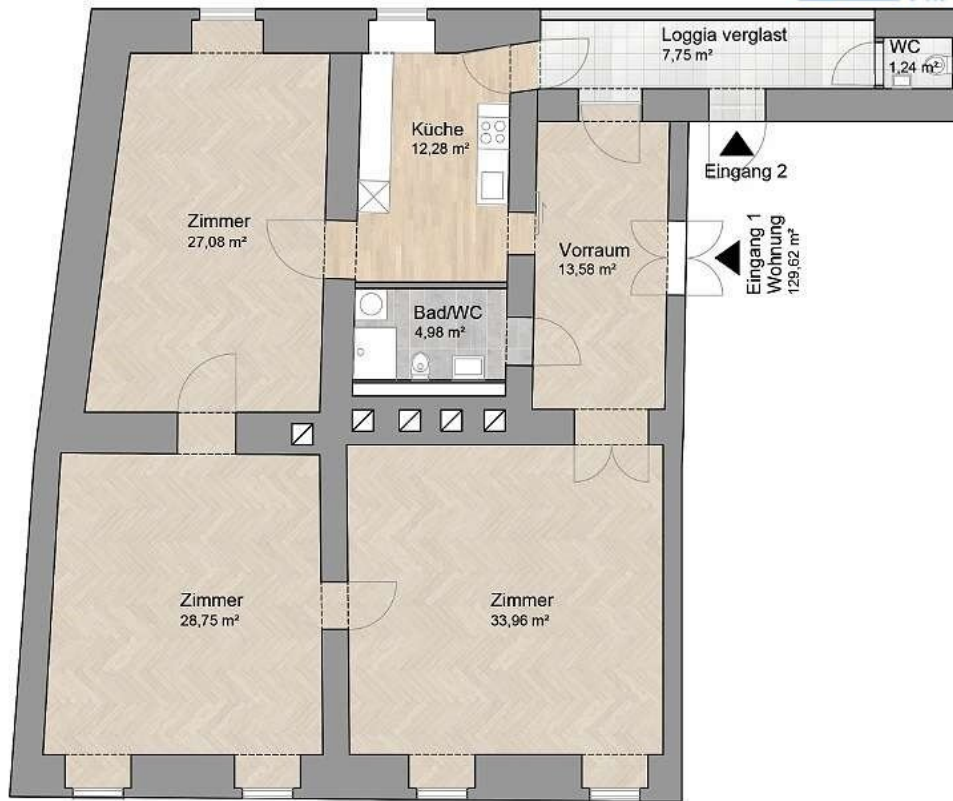
BestInvest Immobilien











Grundriss Wohnung, 1:100



## Objektbeschreibung

Sie suchen eine **Edle Stadtwohnung mit Altbauflair** oder ein **Büro/ Ordination**, dann sind Sie hier richtig.

Dieses **schöne Schmuckstück** liegt im **schönen Altstadtzentrum von Graz**. Sie residieren im ersten Stock der begehrten Beletage eines historischen **Gebäudes**.

Die **hohen Räume**, die **Doppelflügeltüren** und das **edle Holzparkett** bereiten ein sehr **stilvolles Ambiente**. Die Optimale Ost-Westausrichtung sorgt für **herrliches Licht** und angenehme Atmosphäre den ganzen Tag über. Die **129m<sup>2</sup> Nutzfläche** verteilen sich auf eine Diele, **3 große Zimmer**, einer **neuen Küche**, einem hellen **neuen Badezimmer**, **2 WC`s** eine schöne helle **neu verglaste Loggia** mit **west Ausrichtung** und Blick in den **begrünten Innenhof**.

Besonderheiten:

- 129m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer mit edlem Fischgräte-Parkett
- eine verglaste Loggia mit E- Außen Raffstore
- Neue Küche mit neuem Holzboden
- Bad mit Dusche und WC, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- Hohe Decken und schöne große Räume
- extra WC
- zwei separate Eingänge (Büro/Wohnen)
- Kelleranteil



- und, und, und...

Weitere Angebote sowie **Bilder und Videos** zur Liegenschaft finden Sie auf unserer **Homepage**. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

***Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis***

*max. € 500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft*

*muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap