

Exklusive Altbauwohnung in eleganter Gründerzeit-Villa in Grazer Top Lage!



Objektnummer: 961/34945

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Nutzfläche:	238,11 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 160,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	423,00 €
USt.:	42,30 €
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





















Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Belle Etage liegt in bester Lage in Graz-Geidorf, am Fuße des Rosenbergs. Die exklusive Wohnung befindet sich in einer repräsentativen Gründerzeitvilla welche um 1889 erbaut wurde.

Die großzügige Wohnung mit einer Nutzfläche von 238,11 m² (lt. NWGA) besteht aus 5 Zimmern zuzüglich Küche, einem ca. 30 m² großen wunderschönen Wintergarten und 2 Bädern.

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.

Weiters besteht die Möglichkeit eine im Kellergeschoss befindliche 270,14 m² (Lt. NWGA) große sonstige Räumlichkeit (SR) im Wohnungseigentum zusätzlich zu erwerben.

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

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.