

**WUNDERSCHÖNE ALTBAUWOHNUNG - Erstbezug ab
Jänner nach hochwertiger Generalsanierung**



Objektnummer: 2854

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,37 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	5,32 m ²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	199.500,00 €
Betriebskosten:	92,01 €
Heizkosten:	65,00 €
USt.:	22,20 €
Provisionsangabe:	

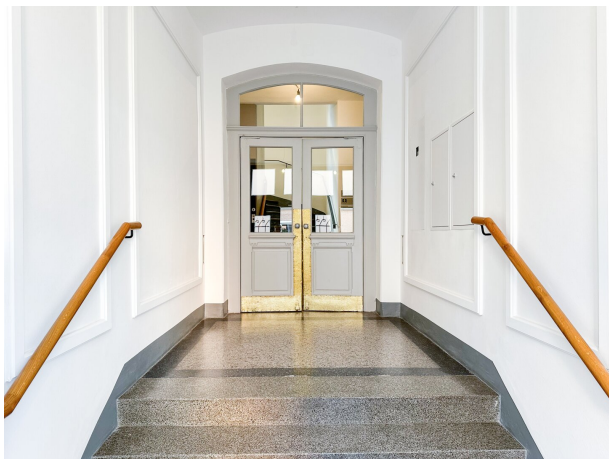
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

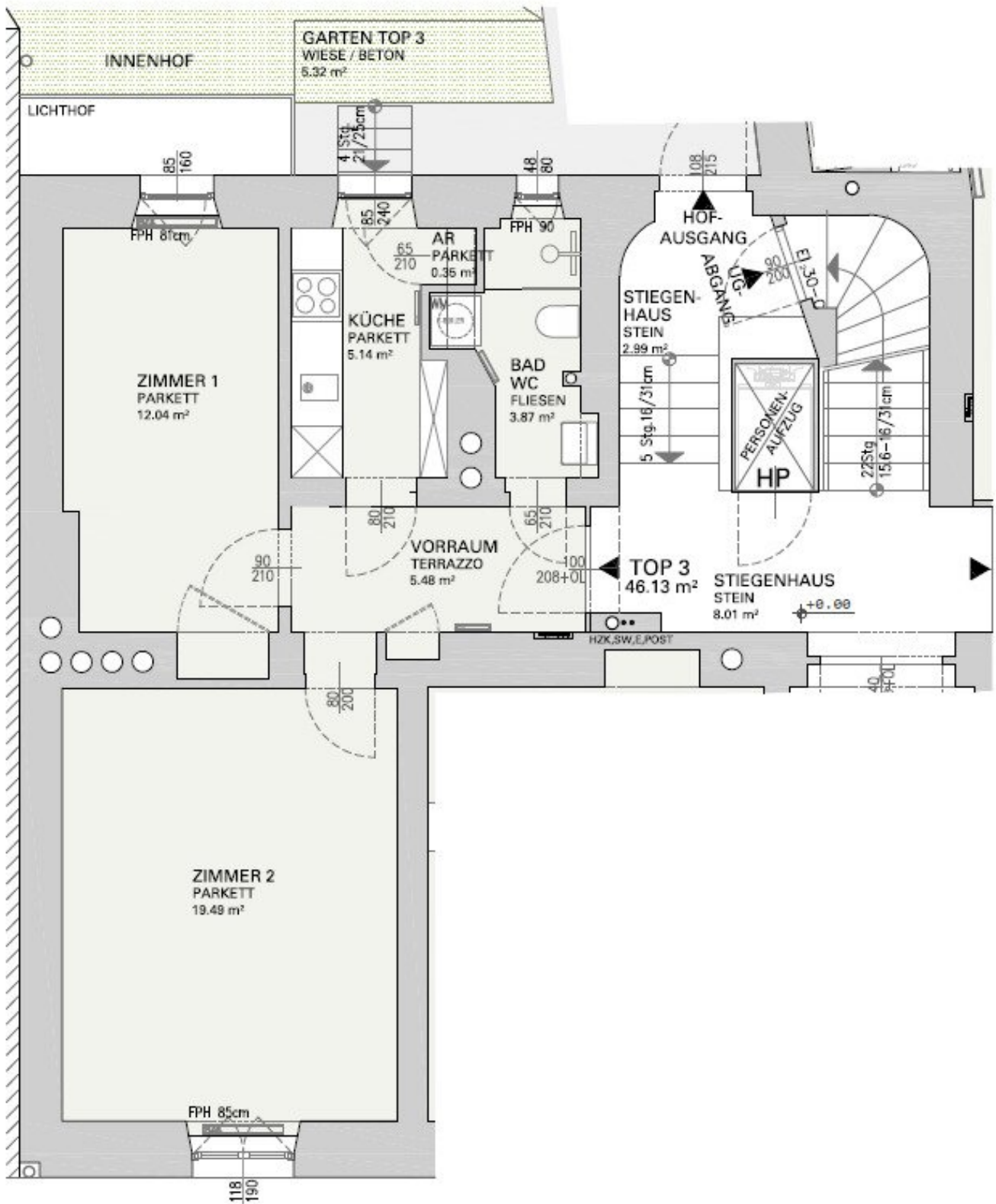
Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz





Objektbeschreibung

Dieses **hochwertig sanierte Altbaujuwel** erstrahlt Dank neu adaptiertem und **gut durchdachtem Grundriss** sowie **exklusiver Ausstattung** in neuem Glanz. Besonderes Augenmerk wird hierbei auf die **Erhaltung altbautypischer Designelemente** sowie **ausgezeichneten Wohnkomfort** gelegt.

Auf rund **46m² Wohnfläche** finden sich zwei elegant gestaltete Zimmer, ein Küchenbereich sowie ein modernes Bad inkl. WC. Ein großzügiger und charmanter Eingangsbereich inklusive intelligent gelöstem Schuhschrank und ein funktionaler Abstellraum runden das Raumangebot dieser **einzigartigen 2,5-Zimmer-Altbauwohnung** ab. Ein **weiteres Highlight** ist der **kleine Gartenbereich**, der südwestlich in Richtung des **ruhigen und grünen Innenhofs** ausgerichtet ist und Ihnen angenehme Sonnenstunden beim Genuss einer Tasse Café oder beim Lesen eines guten Buches an lauen Sommerabenden garantiert.

Das Zusammenspiel zwischen **modernen und altbautypischen Elementen** wird Sie begeistern und wird mit **viel Liebe zum Detail**, im Zuge der Sanierung, gekonnt in Szene gesetzt. Der zeitlose Fischgrät Parkett harmoniert perfekt mit dem klassisch-modernen Terrazzoboden im Eingangsbereich. Edles Feinsteinzeug, stillvolle Badezimmereinbauten vom Tischler, eine moderne Dusche und ein praktischer Sprossenheizkörper erwarten Sie in Ihrem neuen Badezimmer. Außenliegende Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die **wunderschöne und ruhige Altbauwohnung** liegt im **1. OG (Hochparterre)** eines **sehr gepflegten und frisch sanierten** Wohnhauses in **ruhiger Lage** nahe der **Mur** und unweit des **Lendplatzes**. Auch die **niedrigen Betriebskosten** wissen zu überzeugen!

In der unmittelbaren Umgebung stehen Ihnen **Parkmöglichkeiten in der grünen Zone** zur Verfügung. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, wird sich über den **Fahrradabstellplatz im grünen Innenhof** freuen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Charme dieses Einzelstücks!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap