

**Exklusive Altbauwohnung | NEU SANIERT | 8020 Graz**



Raum 3

**Objektnummer: 8275/89**

**Eine Immobilie von Stefanie Körbisser Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,04.Bez.:Lend
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Gesamtmiete</b>	1.549,75 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.123,20 €
<b>Kaltmiete</b>	1.408,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	285,66 €
<b>USt.:</b>	140,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

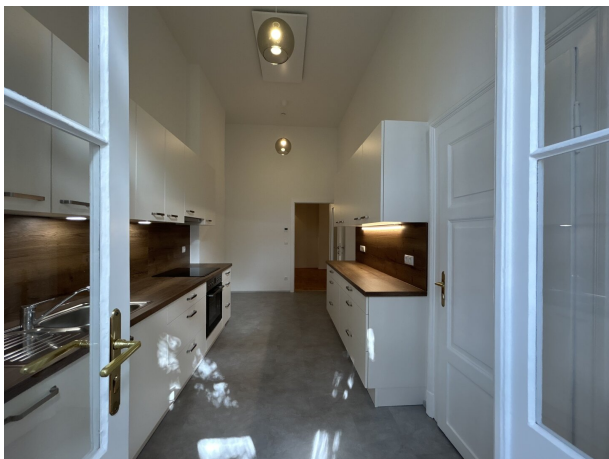


**Stefanie Körbisser**

Stefanie Körbisser Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 102  
8020 Graz

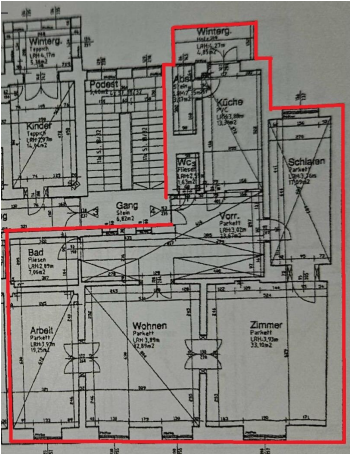














## Objektbeschreibung

Diese repräsentative Altbauwohnung beeindruckt als Erstbezug nach einer kürzlich erfolgten, umfassenden Sanierung.

**Auf rd. 156 m<sup>2</sup> bietet die exklusive Wohneinheit folgende Raumaufteilung:**

- repräsentativer Eingangsbereich
- vier großzügige Büroräumlichkeiten, u.a. mit Zirben-Wandverkleidung und insgesamt drei Kachelöfen
- eine separate Küche mit hochwertiger Einbauküche und Platz für einen Essbereich
- einen Abstellraum
- einen Wintergarten mit Blick in den Garten
- ein modernes Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Mobiliar
- ein separates WC

**Highlights/Ausstattung:**

- Hochwertige Einbauküche
- Einzigartige Deckenvertäfelungen
- EDV-Verkabelung und Kabel Sat TV-Anschluss
- Effiziente Zentralheizung: Fernwärme
- Wintergarten mit Blick in den begrünten Innenhof
- drei Kachelöfen

Die hochwertige Ausstattung umfasst unterschiedliche Boden- und Deckenbeläge, hochwertigste Materialien und den Charme eines historischen Altbau`s.

**Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap