

**TOP GELEGENHEIT! Tageslichtdurchflutet ca. 50m²
Altbauwohnung mit einzigartiger Wohlfühlatmosphäre,
begeistert durch den typischen Altbau-Charme - inkl.
Balkon!**



Objektnummer: 278134

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazbachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	186.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 541 10 47

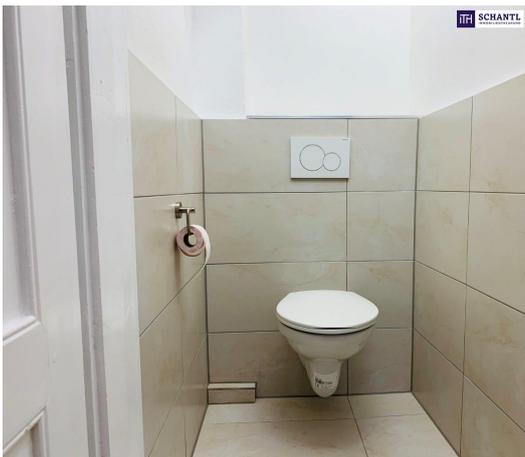
H +43 664 250 74 03











Objektbeschreibung

Tageslichtdurchflutet ca. 50m² Altbauwohnung mit einzigartiger Wohlfühlatmosphäre, begeistert durch den typischen Altbau-Charme -

inkl. Balkon!

ALTBAU-JUWEL!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der **wunderschönen Stadt Graz**, der Hauptstadt der Steiermark!

Diese traumhafte Wohnung befindet sich in einer **begehrten Lage in der 2. Etage eines gepflegten Altbauhauses**. Mit einem Kaufpreis von nur 186.000,00 € ist sie eine **tolle Möglichkeit auf dem Immobilienmarkt**.

Auf großzügigen **50m² Wohnfläche bietet diese Wohnung alles**, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen.

Die **2 Zimmer sind optimal geschnitten** und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung wurde teilsaniert! Der **Parkettboden muss aufbereitet werden und das Bad saniert**.

Ein absolutes **Highlight dieser Immobilie ist der einladende Balkon**, von dem aus Sie einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt Graz genießen können.

Starten Sie Ihren Tag mit einer Tasse Kaffee und dem Blick auf die malerischen Dächer der Stadt oder lassen Sie ihn entspannt auf dem Balkon ausklingen.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre **hochwertige Ausstattung**, sondern auch durch ihre ideale Lage. Dank der **Doppel- / Mehrfachverglasung** genießen Sie hier eine angenehme Ruhe und können sich von der Hektik der Stadt zurückziehen.

Trotzdem sind Sie **bestens angebunden an die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn**, die Sie schnell und bequem zu allen wichtigen Zielen in Graz bringen.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. In direkter Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum. Hier werden Sie nichts vermissen und haben alle Annehmlichkeiten des modernen Stadtlebens direkt vor Ihrer Haustür.

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in Graz! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. **Wir freuen uns auf Sie!**

- **Zentrale Lage:** Die Wohnung befindet sich in der Grazbachgasse im 1. Grazer Bezirk, was eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten bietet.
- **Altbaucharme:** Typische Altbaumerkmale wie hohe Decken und große Fenster verleihen der Wohnung ein besonderes Flair.
- **Balkon:** Ein vom Innenhof aus zugänglicher Balkon, der von der Küche aus begehbar ist, bietet schöne Sonnenstunden zum Entspannen.
- **Durchdachter Grundriss:** Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster, ein separates WC, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und eine Küche.
- **Helle Räume:** Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

- **Bad mit Fenster:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliche Belüftung und Tageslicht sorgt.
- **Separate Toilette:** Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort, besonders für Gäste.
- **Küche mit Zugang zum Balkon:** Die Küche bietet direkten Zugang zum Balkon, ideal für Mahlzeiten im Freien.
- **Gute Infrastruktur:** In der Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken.
- **Nähe zur Technischen Universität Graz:** Die Wohnung liegt in der Nähe der TU Graz, was sie besonders für Studierende attraktiv macht.

FAKTEN:

- Sonnige ca. 50m² große Wohnung im 2.OG
- 1 Innenhofseitiger Balkone mit Stadtblick, RUHELAGE!
- Wohnung besteht aus:

- Vorraum/ Gang

 - Küche

 - Zimmer 1

 - Zimmer 2

 - Bad

 - WC
-
- Wohlfühlambiente garantiert

 - **Investment mit Wertsteigerung (Top-Lage!)**

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap