

Charmante Galeriewohnung in ruhiger Toplage nahe Augarten - perfekt für Stadtliebhaber!



Immobiliennummer: 35383
Ort / Region: Graz
Wohn- / Nutzfläche: ca. 36 - 36 m²
Vermittlungsvergütung: 3 % zzgl. Ust

Lage: Nahe Augartensteg
Kaufpreis (in Euro): €100.000,-
Energieausweis: HWB 148/fGEE 2.38

Kurzbeschreibung

Ruhige Wohnung in zentrumsnaher Toplage! Nähe Augarten!

Detailbeschreibung

Zum Verkauf steht eine liebevoll gestaltete und hervorragend raumoptimierte ca. 36 m² Wohnung in einer besonders ruhigen und dennoch zentrumsnahen Lage in Graz - nur wenige Schritte vom beliebten Augarten und dem Augartensteg entfernt.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Hauses mit sehr angenehmer Hausgemeinschaft, was das Wohnen hier besonders angenehm macht.



Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den charmanten Charakter. Der großzügige Küchen- und Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz zum Kochen, Entspannen und Genießen. Das separate Schlafzimmer in der Galerie schafft eine gemütliche Rückzugsoase und verleiht der Wohnung ein besonderes Wohngefühl.

Besonders praktisch: Die Wohnung verfügt über clever integrierte Stauraumlösungen, darunter einen Abstellraum unter der Stiege sowie maßgefertigte Einbaukästen.

Ein echtes Highlight ist der Gemeinschaftsbalkon, der sich nur einen Halbstock unterhalb der Wohnung befindet und in einen wunderschönen, ruhigen Innenhof blickt - ideal für eine kurze Auszeit an der frischen Luft.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil mit eingebauten Regalen.

Da das Haus über keinen Lift verfügt, überzeugt die Wohnung auch wirtschaftlich durch sehr günstige Betriebskosten, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv macht.

Highlights auf einen Blick:

- Toplage nahe Augarten
- Ruhige und zentrumsnahe Wohnlage
- ca. 36 m² optimal genutzte Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Küchenbereich
- Separates Schlafzimmer in der Galerie
- Abstellraum unter der Stiege & Einbaukästen
- Gemeinschaftsbalkon mit Blick in den Innenhof
- Kellerabteil mit Regalen
- Sehr nette Hausgemeinschaft
- Beheizung erfolgt durch Infrarotheizung
- Niedrige Betriebskosten, da kein Lift vorhanden

Diese Wohnung vereint urbanes Leben, Ruhe und effiziente Raumnutzung - ein kleines Zuhause mit großem Wohlfühlfaktor mitten in Graz.

Ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine charmante Immobilie in ausgezeichnetener Lage suchen. Bei Interesse freue ich mich auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

- Küche
- Badezimmer
- Kellerräumlichkeiten
- Gemeinschaftsbalkon

Nähere Informationen erhalten Sie gerne bei Herrn Mag. Roman Feiertag unter 0664 - 99 54 71 72. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



