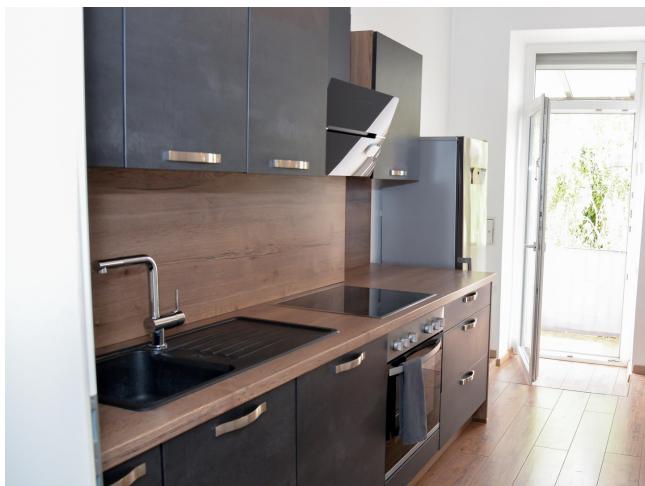


Exposé

Wohnung in Graz

**Schöne 3 Zimmer Altbauwohnung in zentraler Stadtlage
mit Schlossbergblick im hippen Lendviertel**



Objekt-Nr. OM-400273

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Gschwandner

Keplerstraße
8020 Graz
Steiermark
Österreich

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1950 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 1 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 91,43 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 91,43 m ² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Strom | Heizung | Sonstiges |
| Hausgeld mtl. | 355 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Eigentumswohnung mit sehr guter Ausstattung in zentraler Stadtlage liegt im Trendviertel Lend und punktet nicht nur durch die Lage, sondern auch mit dem in den ruhigen Innenhof gerichteten Balkon mit Schlossbergblick.

Die komplett sanierte Altbauwohnung im Herzen von Graz verfügt über 91,43 m² Wohnfläche und befindet sich im 3. Stock. Die sehr gut eingeteilte 3 Zimmer Wohnung befindet sich in einem Stadthaus, nahe der Mur und eignet sich für Familien, Pärchen oder auch für Studenten als WG.

Die geräumige, voll ausgestattete Küche mit Essbereich bietet ausreichend Platz und von dieser gelangen Sie zu einem neu überdachten Balkon, wo Sie mitten im Grünen den Ausblick auf den Grazer Schlossberg genießen oder entspannte Abende in Ruhe verbringen können. Der Wohnbereich und die geräumigen Zimmer sind mit großzügigen Fenstern ausgestattet, sodass Sie lichtdurchflutete Räume erwarten können.

Das neu ausgestattete Badezimmer mit Fußbodenheizung, verfügt über eine Dusche, und einen Waschtisch mit zwei Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss, und ist durch eine Glas-Schiebe-Türe begehbar. Der Eingangsbereich, das separate WC mit Waschbecken und der zweite Vorraum, der sich ideal für einen begehbarer Schrankraum eignet, sind getrennt voneinander begehbar.

Das geräumige Schlafzimmer, das durch eine Schiebetüre begehbar ist, befindet sich neben dem Schrankraum. Ein großzügiges Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer, das sich im hinteren Teil der Wohnung befindet, bietet eine ruhige Atmosphäre und rundet das Gesamtbild der Wohnung ab. Ein Anschluss für einen Schwedenofen ist in diesem Zimmer vorgesehen, der zusätzlich für ein angenehmes Raumklima und Flair sorgen könnte.

Die gut aufgeteilte Wohnung besticht durch klare Linien, moderne Ausstattung und perfekte Raumaufteilung. Die topsanierte Wohnung wird mit einer Infrarotheizung (extra regulierbar in den Räumen) versorgt. Die Heizungspanelle wurde an der Decke angebracht, somit gibt es viele Möglichkeiten, um individuell und stilvoll einzurichten.

Weiters wurde die Wohnung mit soliden Laminatböden und schlichten weißen Türen versehen. Die dezenten weißen Fliesen an den Wänden und die schlichten Bodenfliesen in Holzoptik sorgen für einen klassischen Stil in den Nassräumen. Die Raumhöhe unterstreicht den Charme dieser Altbauwohnung.

Die Eigentumswohnung ist mit 3-fach-verglasten Kunststoff-Schallschutzfenstern und mit integrierten Rollläden ausgestattet.

Im Innenhof befindet sich der anteilige Gartenanteil. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Diese attraktive Altbauwohnung ist mehr als ein Zuhause – sie verbindet urbanen Lifestyle mit Wohnkomfort in zentraler Lage.

Ausstattung

- Balkon: 1
- Heizung: Infrarotheizung
- Warmwasserboiler – 140 Liter
- Türsprechanlage
- Boden: Laminat u. Fliesen
- Fenster: Kunststoff weiß – 3-fach verglast - Lärmschutz
- Türen: weiß
- Badezimmer mit Fußbodenheizung: 1

- WC mit Waschbecken: 1
- Schrankraum: 1
- Küche: 1, voll ausgestattet - mit integriertem Essbereich
- Keller: 1
- Möbel: teilmöbliert möglich

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

- Öffentliche Anbindung: alle Richtungen
- AVL List GmbH (zu Fuß 10min)
- Infineon Technologies Austria AG (zu Fuß 5min)
- Fernwärme ist bis zur Wohnungstür eingeleitet
- Glasfaser Internet - A1 vorhanden
- Stromzähler - Smartmeter
- Parkplatz: Nein (Blaue Zone), Jahresparkticket (erhältlich bei der Stadt Graz, ca. 150 Euro im Jahr)
- Verfügbar: ab sofort

Lage

Diese charmante, erstklassige kernsanierte Wohnung befindet sich in der Keplerstraße, in einem zentralen, urbanen Stadtteil mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Der Grazer Hauptbahnhof, die Nah- und Fernverkehrsdrehscheibe bietet eine ideale öffentliche Anbindung in alle Richtungen. Die Busstationen der Linien 58 (direkt zur Universität Graz und LKH - Graz) und 63 (über die Uni Graz zum St. Peter Schulzentrum und TU - Graz) halten nahezu vor der Tür. Diverse Straßenbahnlinien befindet sich in unmittelbarer Nähe (Linie 7 zu FH Joanneum).

Der Grazer Lendplatz bietet einen Bauernmarkt, zahlreiche gemütliche Cafes und coole Restaurants sowie einige Design-Geschäfte und Co-Workings-Spaces. Die Grazer Innenstadt ist in wenigen Minuten zu Fuß, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger*innen und Ärzt*innen im Umkreis sind zu Fuß oder über den vorbeiführenden Radweg gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 119,70 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Balkon mit Schloßbergblick



1. Wohnzimmer

Exposé - Galerie



2.Zimmer



3.Zimmer

Exposé - Galerie



2. Vorraum/Schrrankraum



1. Vorraum

Exposé - Galerie

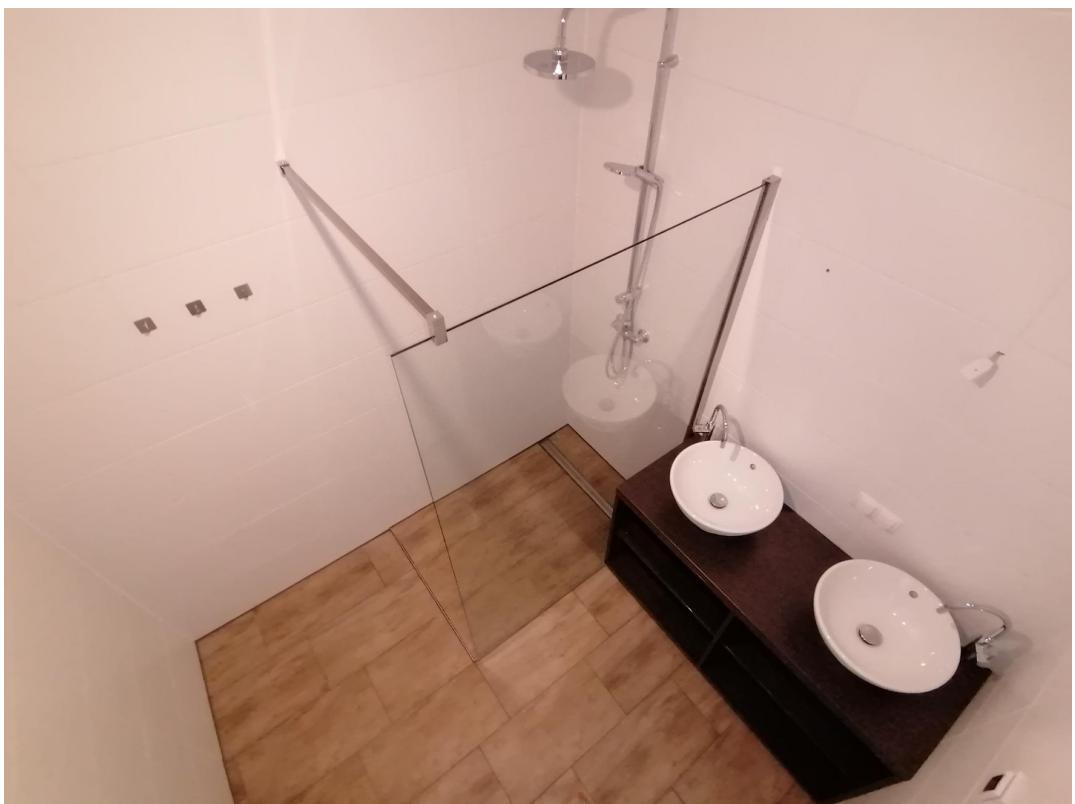


WC mit Waschbecken



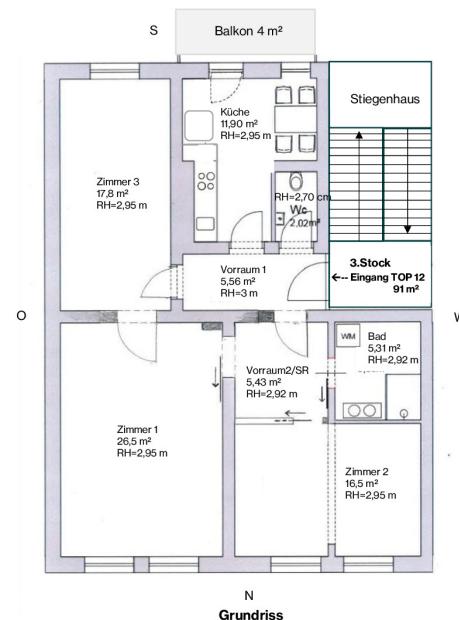
Waschtisch mit Waschbecken

Exposé - Galerie



Bad mit Regendusche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

