

Styrian Homes

EINZIGARTIGE KOMBINATION AUS 2 ALTBAUWOHNUNGEN IM HERZ JESU VIERTEL



ALTBAUKOMBINATION | 8010 GRAZ - GEIDORF

- Wohnfläche 1x 177 m² und 1x 49 m²
- Zimmeranzahl 5 Zimmer, Küche, 2x Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, etc.

- Kaufpreis € 759.000,-
- Courtage 3% v. Kaufpreis zzgl. gesetzl. MwSt.

STYRIAN HOMES ®
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH
INNERHOFERSTRASSE 39
8045 GRAZ
FN: 507676H
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT
MOBIL +43 699 / 1888 4041
WWW.STYRIAN-HOMES.AT
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT
GERICHTSSTAND GRAZ



Styrian Homes

OBJEKTDATEN:

Miet- / Kaufobjekt:	Kauf
Objektart:	Stilaltbau, 2 Wohnungen kombinierbar
Wohnfläche:	1x 177 m ² , 1x 49 m ²
Zimmeranzahl:	5
Baujahr:	1900
Objektzustand:	saniert
Qualität und Wohnklasse:	Luxus
Etage(n):	HP
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Nebenräume:	Gäste-WC, Wirtschaftsraum, Abstellraum, Speisekammer, Kellerraum
Ausstattung:	antiker Sternenparkett, Wandveredelung mit Stucco Veneziano, Naturstein, hochpreisige Küche, Heizkörperverkleidungen, chinesisches und toskanisches Badezimmer
Personenaufzug:	ja
Haustechnik:	gänzlich neue Leitungen durch Grundsanierung, elektrische Jalousien, Fußbodenheizung im Bad, Fernwärme, doppeltverglaste Thermofenster
Kaufpreis:	€ 759.000,-
Courtage:	3% v. Kaufpreis zzgl. gesetzl. USt.



Styrian Homes

OBJEKTBE SCHREIBUNG:

Es bietet sich hier inmitten des Herz Jesu Viertels die einzigartige Gelegenheit, 2 besonders hochwertig sanierte Altbauwohnungen zu erwerben. Diese können mit einfachsten Mitteln zu einer Großwohnung zusammengelegt werden, oder je nach Bedarf getrennt für Wohn- und Gewerbe Zwecke oder Eltern- und Kinderwohnung genutzt werden. Dabei wurden beide Wohnungen gemeinsam hochwertigst renoviert um höchste Ansprüche in Qualität und Ausstattung erfüllen zu können. Die Renovierung mit feinsten Materialien wie bspw. der antike Sternenparkett aus einem Wiener Herrenhaus oder der verarbeitete Granit, Marmor und Schiefer machen diese Immobilie zu einem Highlight

Die im Hochparterre gelegenen Altbauwohnungen bieten mit dem Fernwärmeanschluss und den doppelt verglasten Thermo-Fenstern einen zeitgemäß reduzierten Wärmebedarf. Die Jalousien sind zur Gänze komfortabel elektrisch zu bedienen. Das Entrée mit

Windfang ist mit Marmor sowie mit antiken Sternenparkett ausgelegt, der sich über die großzügige Diele erstreckt.

Die prächtigen Räumlichkeiten wie Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Wohnzimmer mit Erker vermitteln mit Ihrem stilechten Flair einen ganz besonderen Wohnenuss. Die hochpreisige Küche mit Insel lädt als Zentrum der Wohnung zum Verweilen ein. Der Hauswirtschaftsraum und die Abstellkammer bieten ausreichend Abstellflächen sowie genügend Platz für Waschmaschine, Trockner, Gefrierschrank, etc.

Das chinesische Bad mit freistehender Badewanne, Dusche und WC ist aus chinesischen Antiquitäten und feinsten Materialien handwerklich aufwendig gestaltet. Das zweite Bad ist aus antiken Terrakotta Fliesen, alten afrikanischen Holz und grünem Granit gestaltet. Die mit Stucco Veneziano veredelten Bäder sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und erfüllt mit deren Markenarmaturen und



Styrian Homes

Keramiken namhafter Hersteller höchste Ansprüche. Für Gäste wird ein Gäste-WC ebenso aus hochwertigen Marmor und Granit Nero Assoluto geboten.

Die Gelegenheit zwei nebeneinander situierte Wohnungen die aufgrund Ihrer gemeinsamen Renovierung zu einer stilistisch harmonisierenden Großwohnung zusammengelegt werden können, oder je nach Bedarf getrennt für Wohn- und

Gewerbezwecke oder Eltern- und Kinderwohnung genutzt werden, ist einzigartig.

Die beiden Wohnungen befinden sich sehr ruhig gelegen zwischen Schillerstraße und Morellenfeldgasse. Wenige Meter entfernt befinden sich die Herz-Jesu Kirche, ein Park mit Spielplatz und Kindergarten, das Universitätszentrum Wall sowie ein Billa und ein Bio-Laden für den täglichen Bedarf.



1: ENTRÉE



Styrian Homes



2: WOHNEN



3: WOHNEN

STYRIAN HOMES ®
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH
INNERHOFERSTRASSE 39
8045 GRAZ
FN: 507676H
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT
MOBIL +43 699 / 1888 4041
WWW.STYRIAN-HOMES.AT
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT
GERICHTSSTAND GRAZ



Styrian Homes



4: KÜCHE



5: KÜCHE

STYRIAN HOMES ®
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH
INNERHOFERSTRASSE 39
8045 GRAZ
FN: 507676H
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT
MOBIL +43 699 / 1888 4041
WWW.STYRIAN-HOMES.AT
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT
GERICHTSSTAND GRAZ



Styrian Homes



6: BÜRO



7: SCHLAFZIMMER



Styrian Homes



8: *BADEZIMMER*



9: *BADEZIMMER*

STYRIAN HOMES ®
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH
INNERHOFERSTRASSE 39
8045 GRAZ
FN: 507676H
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT
MOBIL +43 699 / 1888 4041
WWW.STYRIAN-HOMES.AT
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT
GERICHTSSTAND GRAZ



Styrian Homes



10: GRUNDRISS

STYRIAN HOMES®
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH
INNERHOFERSTRASSE 39
8045 GRAZ
FN: 507676H
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT
MOBIL +43 699 / 1888 4041
WWW.STYRIAN-HOMES.AT
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT
GERICHTSSTAND GRAZ

