



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 169206

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Susanne Pichler

Tel: +43 664 516 48 58

immobilien@immoviduell.at

Wohnfläche: 238.11m²

Nutzfläche: 508.25m²

GEIDORF JUWEL ? Gründerzeit-Etage mit 4,2 m Raumhöhe, Wintergarten & Studio direkt neben der KF-Universität



Stellen Sie sich vor, Sie öffnen die Tür und stehen in Räumen, die sofort wirken: 4,2 Meter Raumhöhe im Hochparterre geben Luft, Tiefe und dieses seltene Gefühl von Größe, das man nicht erklären muss ? man spürt es. Hier hat alles Platz: Ideen, Kunst, Familienleben, mandanten-würdige Meetings, ruhige Behandlungen. Oben (ca. 238 m²) residiert man großzügig, empfängt stilsicher und arbeitet fokussiert. Unten (ca. 270 m², derzeit Studio) entfaltet sich Ihre Produktion, Ihr Atelier, Ihr Backoffice ? oder einfach der zweite Akt Ihres Raumkonzepts.

Dazwischen verbindet der Wintergarten im Innenhof die Welten: grüne Lounge, stille Oase, Ihr Lieblingsplatz für Kaffee und klare Gedanken.
Die Adresse ist Programm: Geidorf, eine der begehrtesten Lagen von Graz, Tür an Tür mit der Karl-Franzens-Universität. Urban, sichtbar, erstklassig angebunden ? und doch angenehm ruhig. Ein starkes Signal für Substanz und Weitblick.
Highlights, die überzeugen

Gesamt ca. 508 m²: HP ca. 238 m² + ca. 270 m² (Keller - Studio)

4,2 m Raumhöhe im Hochparterre ? imposantes Raumgefühl, Galerie-Potenzial

Wintergarten im Innenhof ? Meeting-Lounge, Ruhezone oder Green Office

Toplage Geidorf ? direkt neben der KF-Universität

Dachsanierung bereits erfolgt ? Abzahlung über Rücklage

Flexible Nutzung: Wohnen, Kanzlei, Praxis/Ordination, Showroom/Kreativflächen(vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)

Facts & Figures

Objekt: gesamte Hochparterre-Etage + Studio im Tiefparterre/Keller

Fläche: ges. ca. 508 m² | HP ca. 238 m² | Keller ca. 270 m²

Raumhöhe HP: ca. 4,2 m

Besonderheiten: Wintergarten, Uninähe, gewachsene Gründerzeit-Substanz

Unterlagen: Rücklagenstand, Protokolle & Grundrisse auf Anfrage

Use-Cases, die hier aufgehen

Wohnen mit Statement: Salon-Feeling, Bibliothek, Home-Office ? Raum für große Pläne.

Kanzlei/Ordination: repräsentativer Empfang, großzügige Warte- & Besprechungszonen, klare Funktionsbereiche.

Kreativ/Studio: Produktion, Workshops, Galerie ? oben repräsentieren, unten entfalten.

Nächste Schritte

Grundrisse & Detailunterlagen senden wir gerne zu. Besichtigungen nach Vereinbarung. Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei Finanzierung & Abwicklung aus einer Hand.

Hinweis: Alle Angaben lt. Eigentümer, ohne Gewähr. Geplante Nutzungen können genehmigungspflichtig sein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 238.11m²

Nutzfläche: 508.25m²

Zimmer: 5.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 160m²

fgeewert: 2.79m²

Preisinformationen

Nebenkosten: 423€

Kontaktinformationen

Vorname: Susanne

Nachname: Pichler

Tel.: +43 664 516 48 58

E-Mail: immobilien@immoviduell.at