

Kleines Bauherrenmodell Jakomini | Wohnungseigentum in Jugendstilhaus



Objektnummer: 8425/112

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1911
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Kaufpreis:	436.382,27 €

Ihr Ansprechpartner



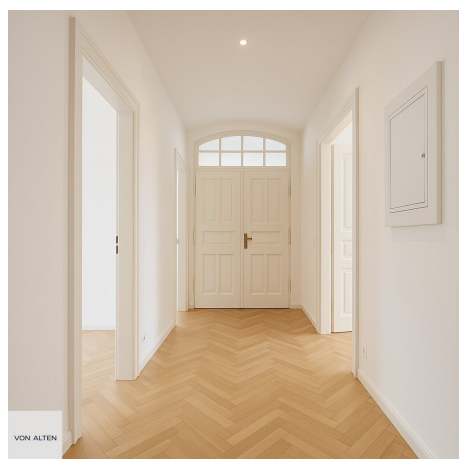
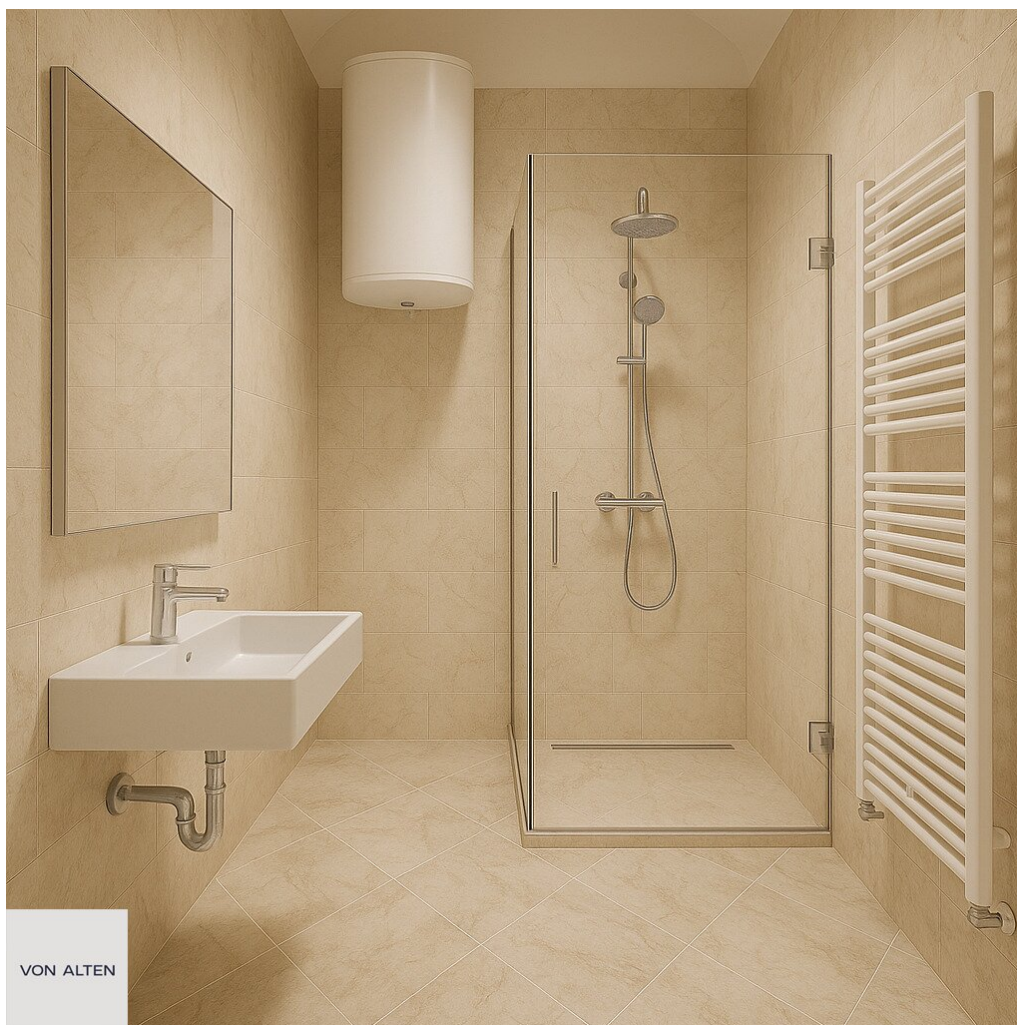
Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

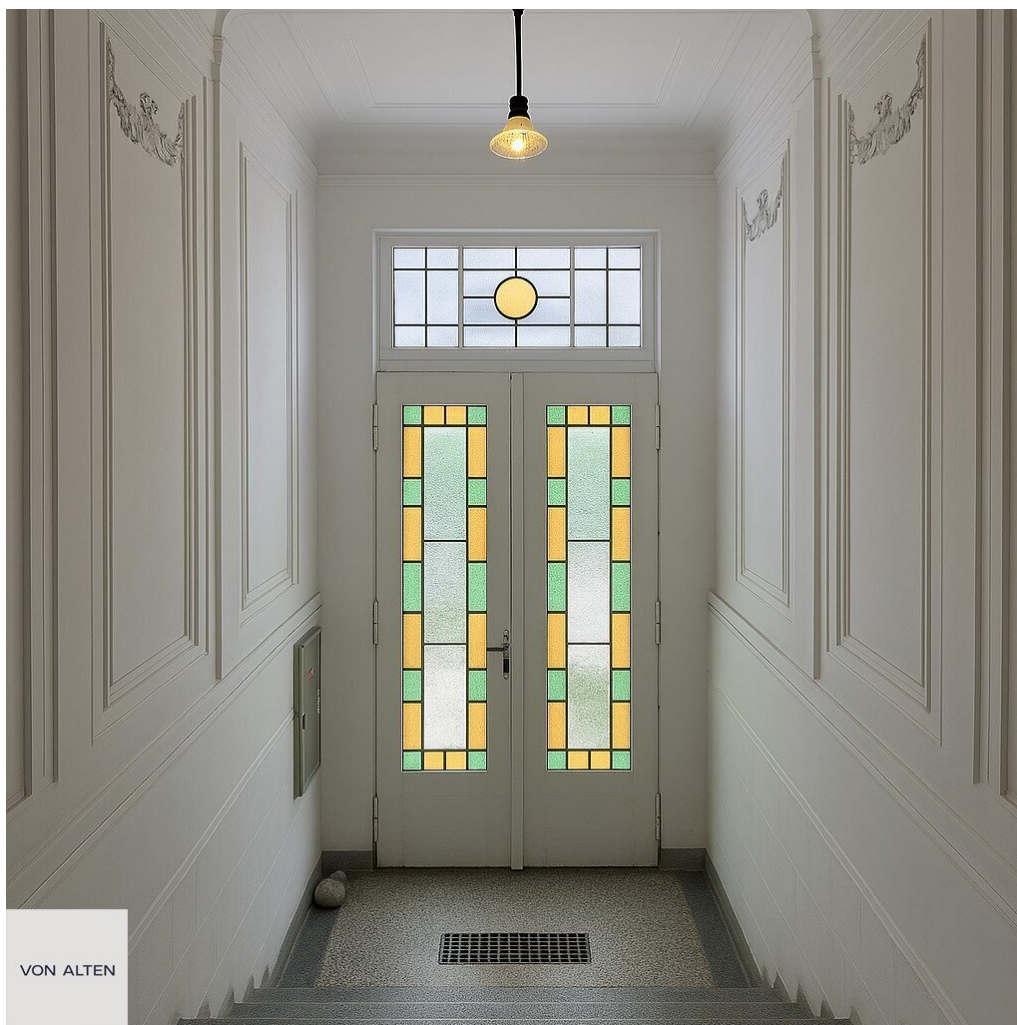
T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









VON ALTEN



VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Bezugsfertig 4. Quartal 2026
- + Baubeginn 30. Mai 2025 | bei Ankauf vor Baubeginn können Förderungen und weitere steuerliche Vorteile genossen werden
- + Baujahr 1911 | Das Objekt wird samt Wohnungen bis 4. Quartal 2026 umfassend generalsaniert
- + Moderne Energiekonzepte für Heizen und Kühlen
- + ca. 65 m² Wohnfläche: 3 Zimmer zzgl. 2 Balkone
- + Fernwärme
- + Fischgrätparkett
- + Neuer Aufzug
- + Allgemein Räume: Fahrradraum und Gemeinschaftsgarten
- + Sämtliche Baustoffe sind nach ökologischen Gesichtspunkten ausgewählt
- + Augarten ca. 300 Meter entfernt | Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreicht

Das Haus & Die Wohnung

Das zurückversetzt gelegene Jugendstilhaus mit Vorgarten wurde im Jahr 1911 errichtet. Neben der **prächtig gegliederten Fassade** und dem einladenden, mit Stuck verzierten Entrée, sind auch die **originalen gusseisernen Treppengeländer** hervorzuheben. Die gesamte Liegenschaft wird **bis Ende 2026 umfassend generalsaniert**. Dabei entstehen **12 moderne Wohnungen für Anleger und Selbstnutzer** auf 5 Geschossen (10 Wohnungen im Bestand und 2 Dachgeschosswohnungen). Die Wohnungen sind bis Ende 2026 bezugsfertig.

Die gegenständliche Wohnung stellt eine **3-Zimmer-Wohnung** im **1. Obergeschoss** mit einer **Wohnfläche von ca. 65 m²** dar.

Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, sowie die **separate Toilette**. Ebenfalls vom Entrée erreichbar sind das **Wohnzimmer** und die **geräumige Küche**. Von dort aus führt eine Tür auf **den Balkon**. Die Küche verfügt außerdem über einen eigenen **Abstellraum**. Über das Wohnzimmer, über welches man Zugang zu dem **zweiten Balkon** hat, gelangt man in das **Schlafzimmer**. Geheizt wird mit **Fernwärme**. An der historischen Fassade werden Holzfenster angebracht, an kritischen Stellen hingegen moderne Fenster. Es wird **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Ein **Fahrradraum** bietet zusätzlichen Stauraum.

Bei einem **Ankauf vor Baubeginn (30.05.2025)** sind die im Kaufpreis enthaltenen Investitionen **zu einem großen Teil steuerlich verkürzt abschreibbar**. Aufgrund der erhöhten Abschreibung kann sich steuerlich eine Entlastung ergeben. Des Weiteren kann ein Teil des **Kaufpreises über zinsgünstige Kredite finanziert** werden (Altbausanierung nach Steiermärkischen Wohnbaugesetz 1993).

Bei Interesse lassen wir Ihnen hierzu gerne weitere Informationen zukommen.

****Bitte beachten Sie, dass einige der abgebildeten Einrichtungsgegenstände sowie die Räumlichkeiten zur besseren Veranschaulichung als Visualisierungen erstellt wurden, um die Potenziale des Raumes darzustellen, die Küchen sind im Preis nicht inkludiert. Gerne übersenden wir Ihnen die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, aus welcher Sie die tatsächlich genutzten Materialien entnehmen können.****

Die Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten und dynamischen **Grazer Bezirk Jakomini**, einem urbanen Hotspot mit perfekter Mischung aus Tradition und Moderne. Die Nähe zur **Technischen Universität**, zur **Grazer Messe** und zur **Stadthalle** macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für **Studierende**, **Berufstätige** und **Kulturbefragte** gleichermaßen.

In wenigen Gehminuten erreicht man den **Augartenpark**, eine grüne Oase an der Mur mit großzügigen Wiesen, Radwegen und Spielplätzen. Auch zahlreiche **Cafés**, **Restaurants**, **Einkaufsmöglichkeiten**, **Bildungseinrichtungen** und **Freizeitangebote** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnlinien:** 1, 4, 5, 6, 7 (über Jakominiplatz oder Wielandgasse) (ca. 600 Meter)
- **Buslinien:** 31, 34, 39, 40, 63 u.a. (ca. 400 Meter)
- **Schnelle Erreichbarkeit:** Direktanbindung an den Jakominiplatz: zentraler Knotenpunkt des Grazer Nahverkehrs

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap