

Urbaner Wohnraum in Grazer Bestlage – Neu saniert & perfekt für Stadtliebhaber!



Objektnummer: 8365/257

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1954
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,20 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	249.500,00 €
Betriebskosten:	157,80 €
Heizkosten:	82,36 €
USt.:	32,25 €
Provisionsangabe:	

8.982,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

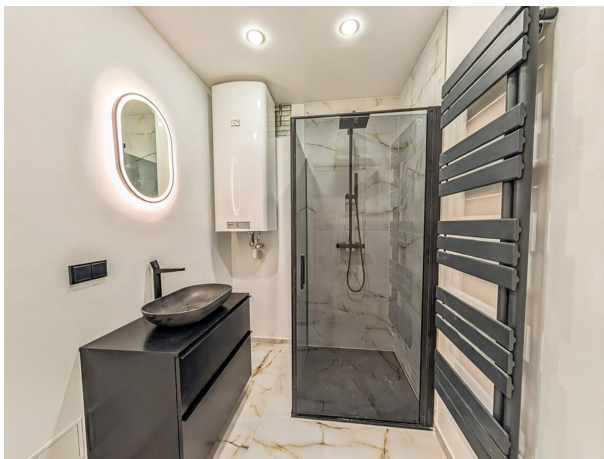
Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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





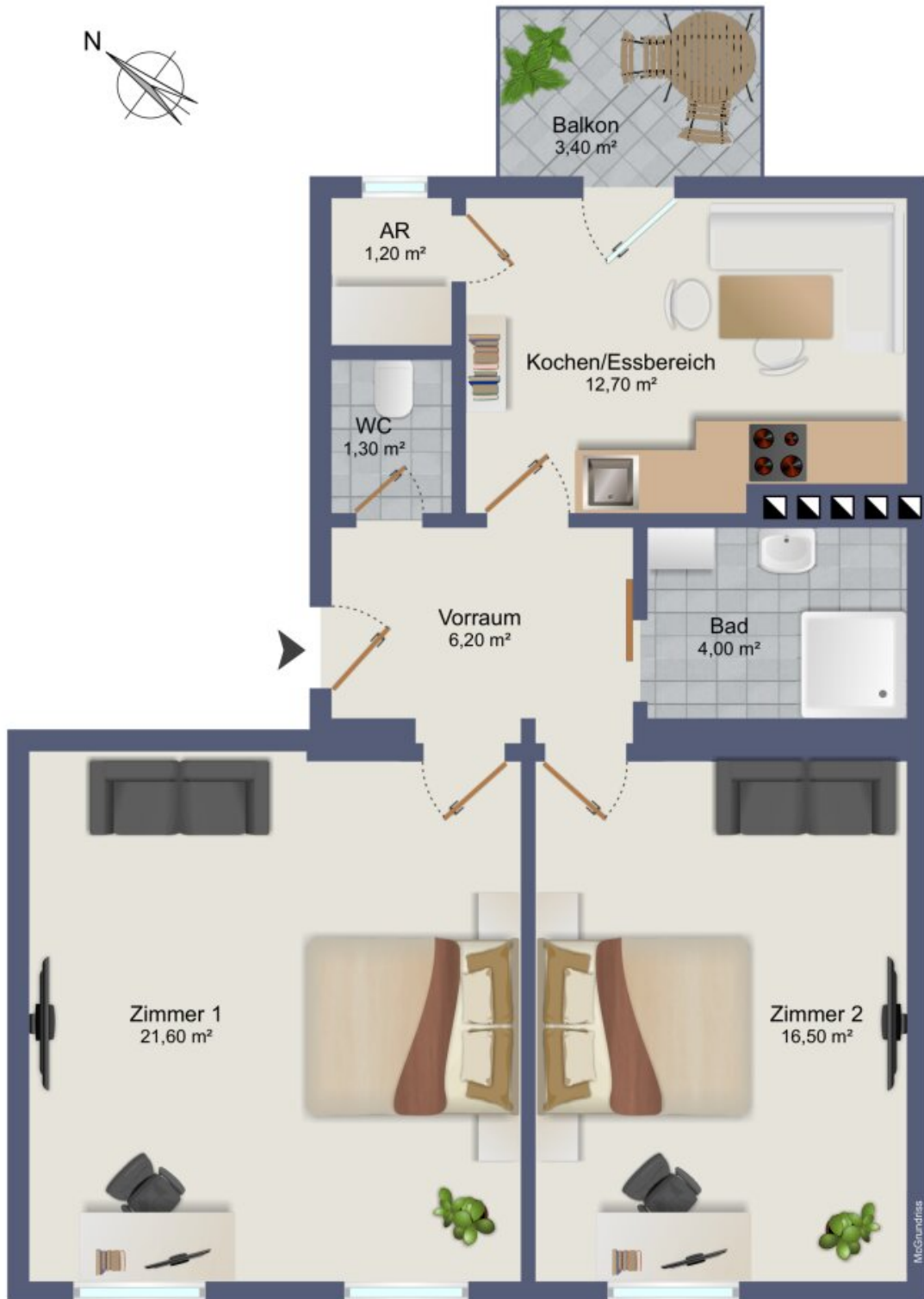












Objektbeschreibung

? **Adresse:** Münzgrabenstraße 9 / Top 04 – 8010 Graz

? **Wohn- & Nutzflächen:** 63,2 m² Wohnfläche + 3,4 m² überdachter Balkon + Kellerabteil

? **Premium-Sanierung:** Erstbezug nach umfassender Premium-Sanierung!

? **Kaufpreis:** 249.500 € zzgl. Maklerhonorar

? **Verfügbarkeit:** ab sofort

Zuhause im Herzen von Graz

Diese exklusive Eigentumswohnung befindet sich in **absoluter Innenstadtlage** – in einer der **begehrtesten Wohngegenden von Graz**. Nur **wenige Gehminuten** trennen Sie von der Technischen **Universität**, dem **Stadtpark** oder der **Oper**.

Die perfekte Infrastruktur mit **Straßenbahn- und Bushaltestellen direkt ums Eck** sowie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Kulinarik auf hohem Niveau machen den Alltag komfortabel – ohne Auto, ohne Kompromisse.

Raumaufteilung mit Raffinesse

Die durchdachte Aufteilung auf rund **63 m² Wohnfläche** überzeugt durch Helligkeit, Großzügigkeit und Funktionalität. Alle Räume sind zentral vom Eingangsbereich aus begehbar:

- **Wohnzimmer** (ca. 21,6 m²) – sonnendurchflutet und südwestseitig
- **Schlafzimmer** (ca. 16,5 m²) – mit angenehmer Ruhe und Licht
- **Küche mit Essbereich** (ca. 12,7 m²) – inkl. Einbauküche und Zugang zum
- **überdachten Balkon** (3,4 m², nordostseitig, Blick in den Innenhof) – ideale Morgensonne
- **Speisekammer/Abstellraum** – direkt bei der Küche

- **Badezimmer** (ca. 4 m²) – mit Walk-in-Dusche & **Separates WC**

- **Zentraler Vorraum** (ca. 6,2 m²) & **Kellerabteil** (ca. 4 m²)

Ausstattung für höchste Ansprüche

Die Wohnung wurde aufwendig und stilvoll saniert – mit hochwertigen Materialien und moderner Technik:

- Neuer **Echtholz-Parkett** in den Wohnräumen
- Großformatige **Feinsteinzeug-Fliesen** im Eingangs- und Nassbereich
- **Smarte Deckenbeleuchtung (Smart-Home-fähig)**
- Neue weiße Innentüren
- **Neue Einbauküche** mit hochwertigen Geräten
- Fenster nach Südwesten (Wohnräume) und Nordosten (Küche/Balkon)

Gebäude & Wirtschaftliches

- Baujahr 1954, laufend instandgehalten – kein Sanierungsbedarf im Gebäude beschlossen
- Energieausweis: HWB 121 kWh/m²a – Klasse D

- Monatliche Vorschreibung: 342,53€ brutto
 - Betriebskosten: 157,80 € netto
 - Heizkosten: 82,36 € netto (Fernwärme)
 - Rücklagenbildung: 70,12 € netto

Zusätzliche Vorzüge

- **Sofort beziehbar** – ideal für Eigennutzer oder als Stadtwohnung
- **Innenstadtlage** mit urbanem Flair und hoher Lebensqualität
- **Öffentlicher Verkehr** in direkter Nähe (Bus, Bim)
- **Perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Lage**

Foto-Hinweis:

Die auf einigen Aufnahmen dargestellte Einrichtung wurde mit Hilfe von **KI virtuell eingerichtet** als "**Wohnbeispiel**"!

Es befinden sich **aktuell keine Möbel in der Wohnung** und stellt nur eine unverbindliche Anregung zur Einrichtung dar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <75m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <50m

Universität <50m

Höhere Schule <400m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <200m

Post <375m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <100m

Autobahnanschluss <4.225m

Bahnhof <1.225m

Flughafen <8.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap