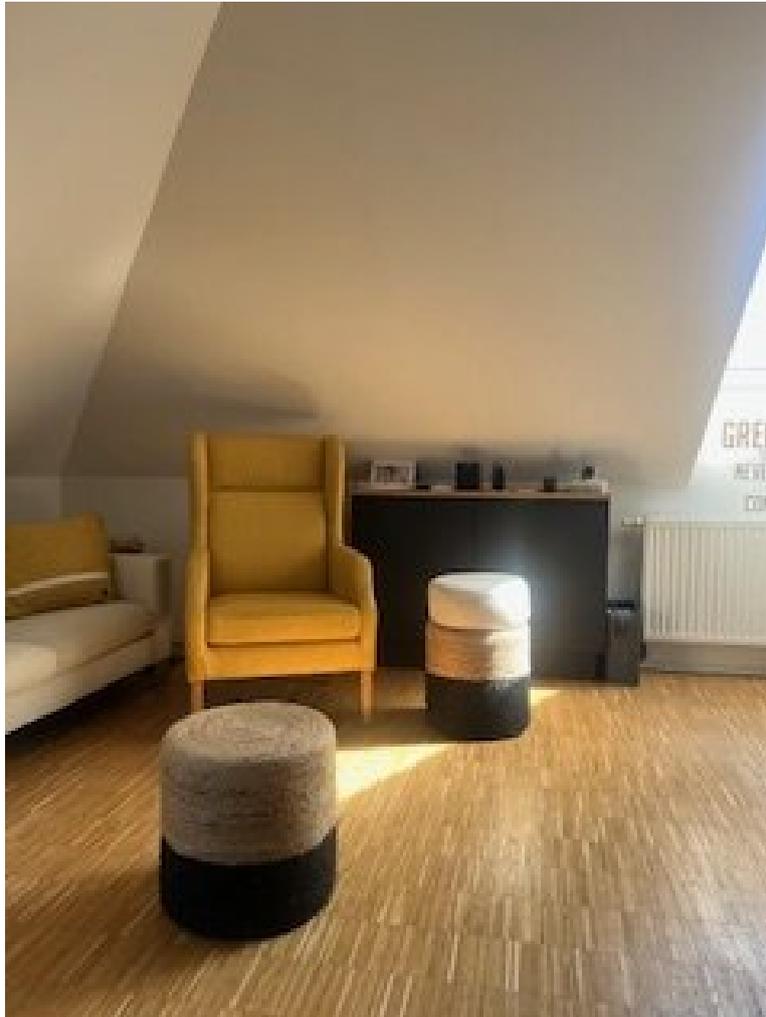


**Schlossbergblick hat die wunderschöne
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung – lichtdurchflutet,
gepflegt mit Klimaanlage und Wohnküche von
Tischlerhand!**



Objektnummer: 7775/161

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin
Schwarz**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazbachgasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,01.Bez.:Innere Stadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,36 m ²
Nutzfläche:	100,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,77 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	203,46 €
USt.:	28,64 €
Infos zu Preis:	

Dachbodenausbau/Zubau nach 31.12.2001 = Teilausnahme MRG nach Förderung

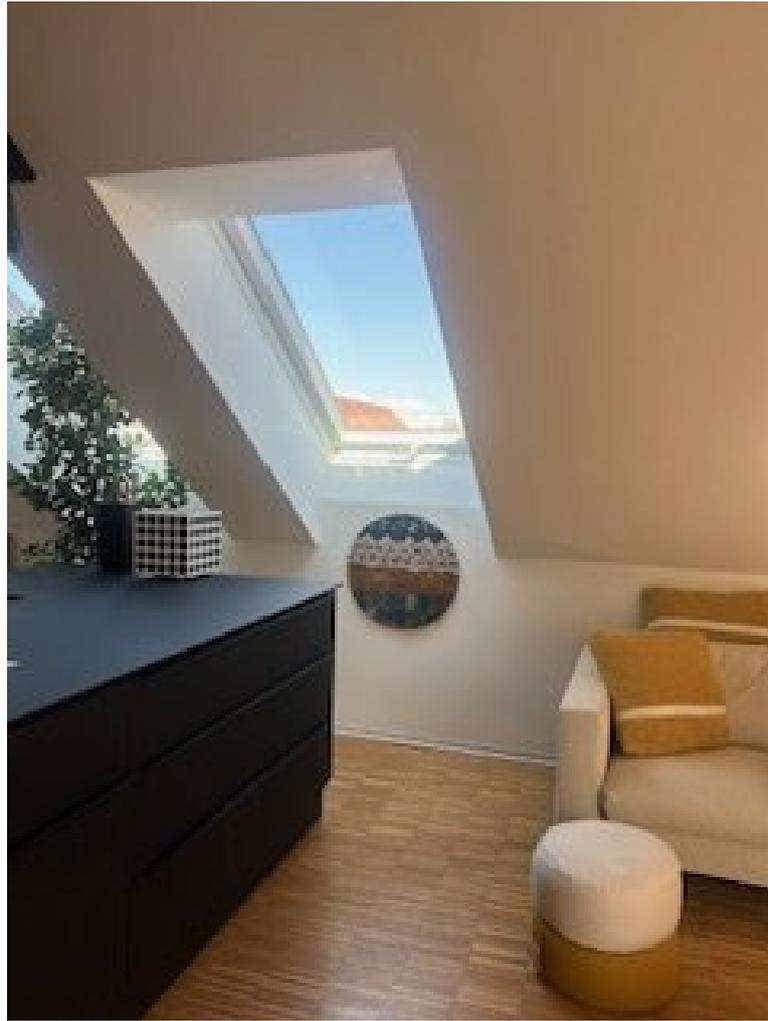
Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

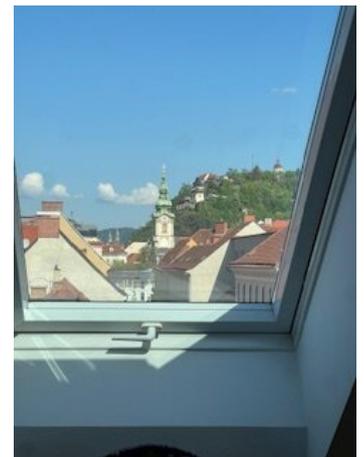
Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz
Hofgasse 8 / II
8010 Graz

T +43 316 82 89 74
H +43 664 306 28 58

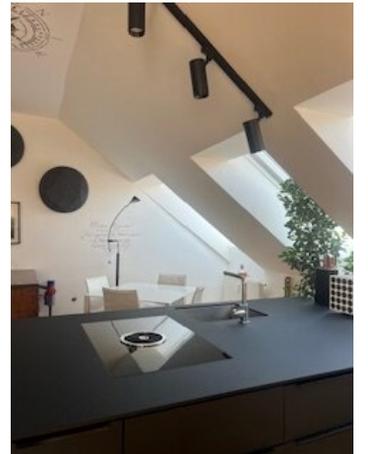
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











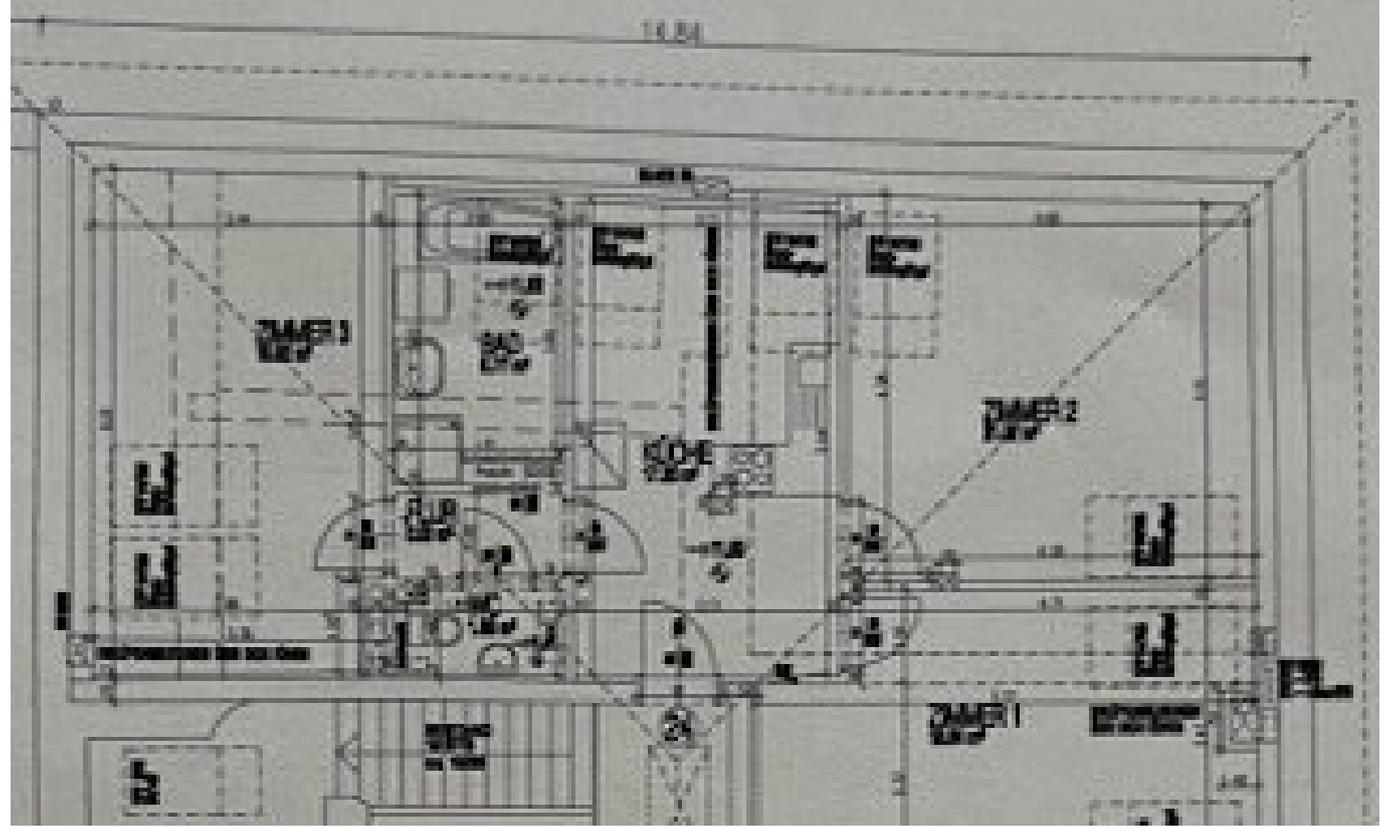


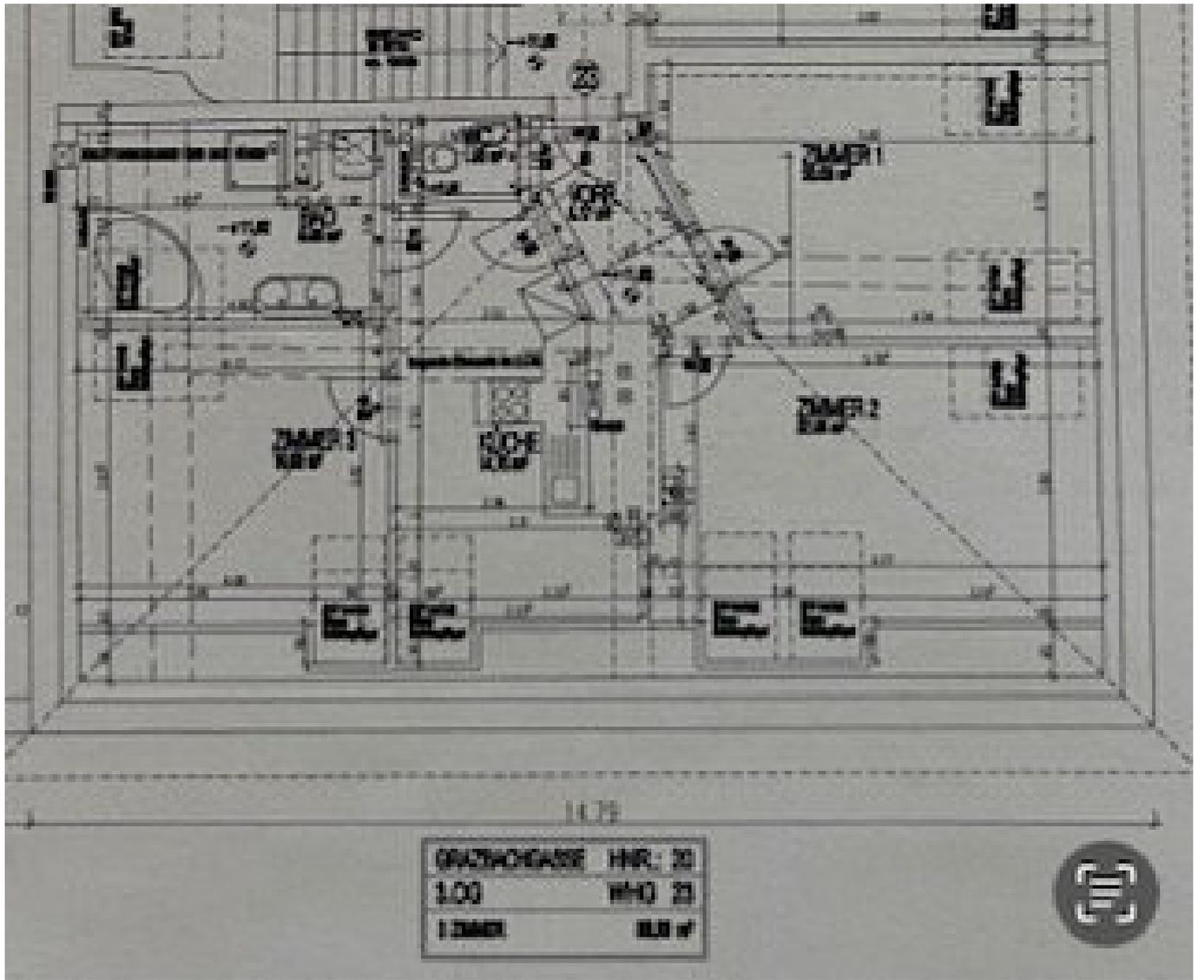






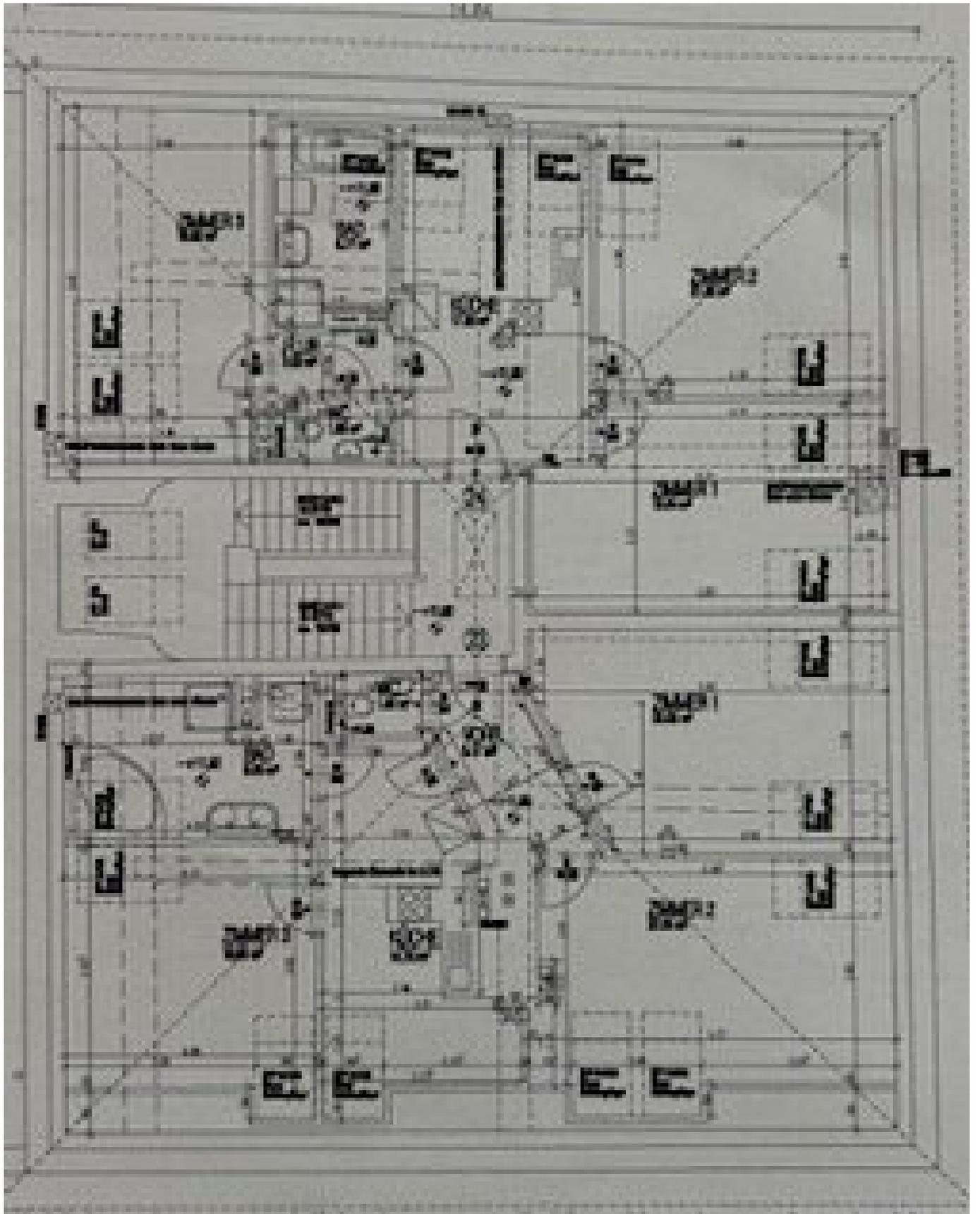
100	WHD 24
1:20000	0.20 m

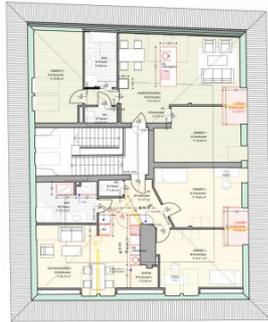




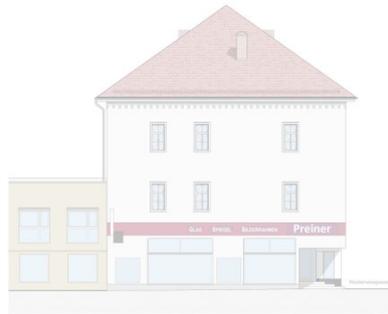
GRACHGASSE	HR: 20
1.00	WHO 23
1.2000	BLB 4







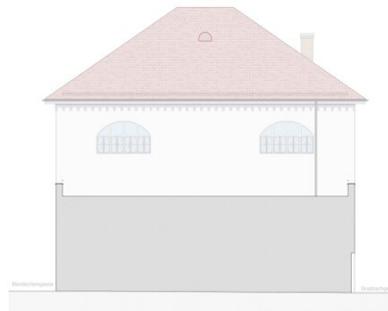
GRUNDRISS DG_M 1:100



ANSICHT SÜDOST_M 1:100



ANSICHT SÜDWEST_M 1:100



ANSICHT NORDOST_M 1:100

VORENTWURFSPLAN

ANMÄRKUNGEN			
INDEX	DETAIL	GEZ.	LEBEN
00	00	00	P1
PROJEKTNUMMERNUMMER			
WÖHNUNG GRAZBACHGASSE			
Grazbachgasse 20			
8200 Graz			
PLANNUMMER			
Grundriss, Ansichten			
MASSSTAB			
1:100			



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese großzügige und gepflegte Wohnung in der 3. Etage bietet Ihnen nicht nur einen beeindruckenden Stadtblick, sondern auch einen idealen Rückzugsort im pulsierenden Leben der steirischen Landeshauptstadt.

Mit einer großzügigen Fläche von 87,36 m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die harmonische Verbindung von Fliesen und Parkett schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um Familie und Freunde zu empfangen und gemeinsam schöne Stunden zu verbringen. Hier erleben Sie modernes Wohnen mit einem Hauch von Gemütlichkeit.

Die Wohnung verfügt über ein helles Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, die Ihnen Momente der Entspannung nach einem langen Tag bietet. Dank der Klimaanlage genießen Sie auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima. Die Fernwärme sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten und unterstreicht den hohen Wohnkomfort dieser Immobilie.

Zusätzlich lässt sich das Raumklima durch die elektrischen Fenster- Rollos leicht und schnell angenehm regeln.

2023 wurde in der Wohnung eine vom Tischler angefertigte Kücheninsel mit hochwertigen Küchengeräten eingebaut. Der 22mm hohe Parkettboden in der gesamten Wohnung wurde frisch geschliffen und geölt und bietet ein sehr angenehmes Wohngefühl und kann noch viele Male abgeschliffen werden.

Der Eigentümer der Wohnung arbeitet gerade an der Durchführung und Montage einer Klimaanlage. Außerdem wurde bereits um Baubewilligung von nachträglichen Terrasseneinschnitten angesucht. Diese Arbeiten werden zwar vom Eigentümer selbst nicht mehr durchgeführt, jedoch wurde das Ansuchen bei der Altstadtkommission bereits zugesagt. Der positive Baubescheid ist somit möglich. Eine Dach- Terrasse in Richtung der ruhigen Klosterwiesgasse würde einen zusätzlichen direkten Blick auf den Schlossberg bieten.

ZUSATZINFORMATION: Im selben Stockwerk befindet sich auch das Top 23 (es finden sich lediglich diese zwei Wohnungen im letzten Stock des Hauses), das ebenso zum Kauf angeboten wird. Dieses Top hat eine Wohnfläche von 89,99 m² ebenso über 3 Zimmer, wovon ein Zimmer (wie in dieser Wohnung Top 23 auch) Essen/Kochen/Wohnen und zwei separate Schlafzimmer verfügen. Den Grundriss der beiden Wohnungen entnehmen Sie aus den Plänen anbei. [Link zur Wohnung Top 23](#)

Es besteht die Möglichkeit, die beiden Wohnungen (Top 23 und Top 24) zu einer großen Wohnung mit ca. 180m² Wohnfläche zusammenzuführen.

Die Lage könnte nicht besser sein! Direkt vor Ihrer Haustür finden Sie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Graz ermöglicht. Ob zur Arbeit, zum Einkaufen oder zu Freizeitaktivitäten – Sie sind immer gut angebunden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Arzt, eine Apotheke, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch die Universität und höhere Schulen sind in der Umgebung, was diese Wohnung besonders attraktiv für Studierende und junge Familien macht. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, sodass Sie alles, was Sie benötigen, in kurzer Zeit erreichen können.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit der Ruhe und dem Komfort eines gepflegten Heims. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilie zu besichtigen und lassen Sie sich von ihrem Charme und ihrer perfekten Lage überzeugen. Hier finden Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause, das alle Ihre Wünsche erfüllt.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <175m

Klinik <625m

Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <325m

Universität <350m

Höhere Schule <275m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <225m

Sonstige

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <200m

Autobahnanschluss <4.400m

Bahnhof <1.025m

Flughafen <8.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap