MODERNER GRUNDRISS I XL - LOGGIA I GEIDORF I TOP LAGE I TIEFGARAGE I 8010 GRAZ I LIFT I 3. STOCK I DUSCHE I PROJEKT WOHNEN I

Objektnummer: 38003

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carnerigasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1975
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,41 m²
Nutzfläche:	77,41 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	177,13 €
Heizkosten:	131,67 €
USt.:	44,04 €

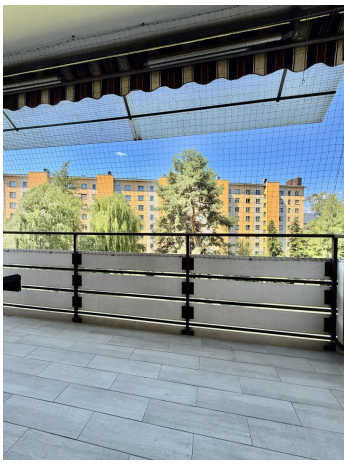
Infos zu Preis:

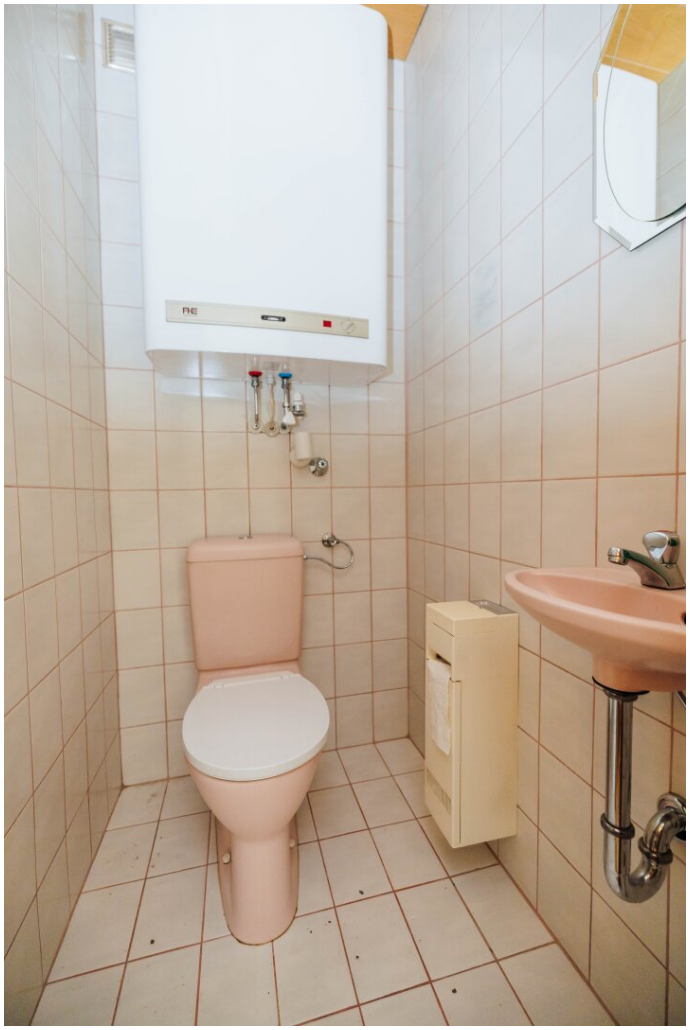
TG Platz (Nummer 14) zusätzlich EUR 18.000.-

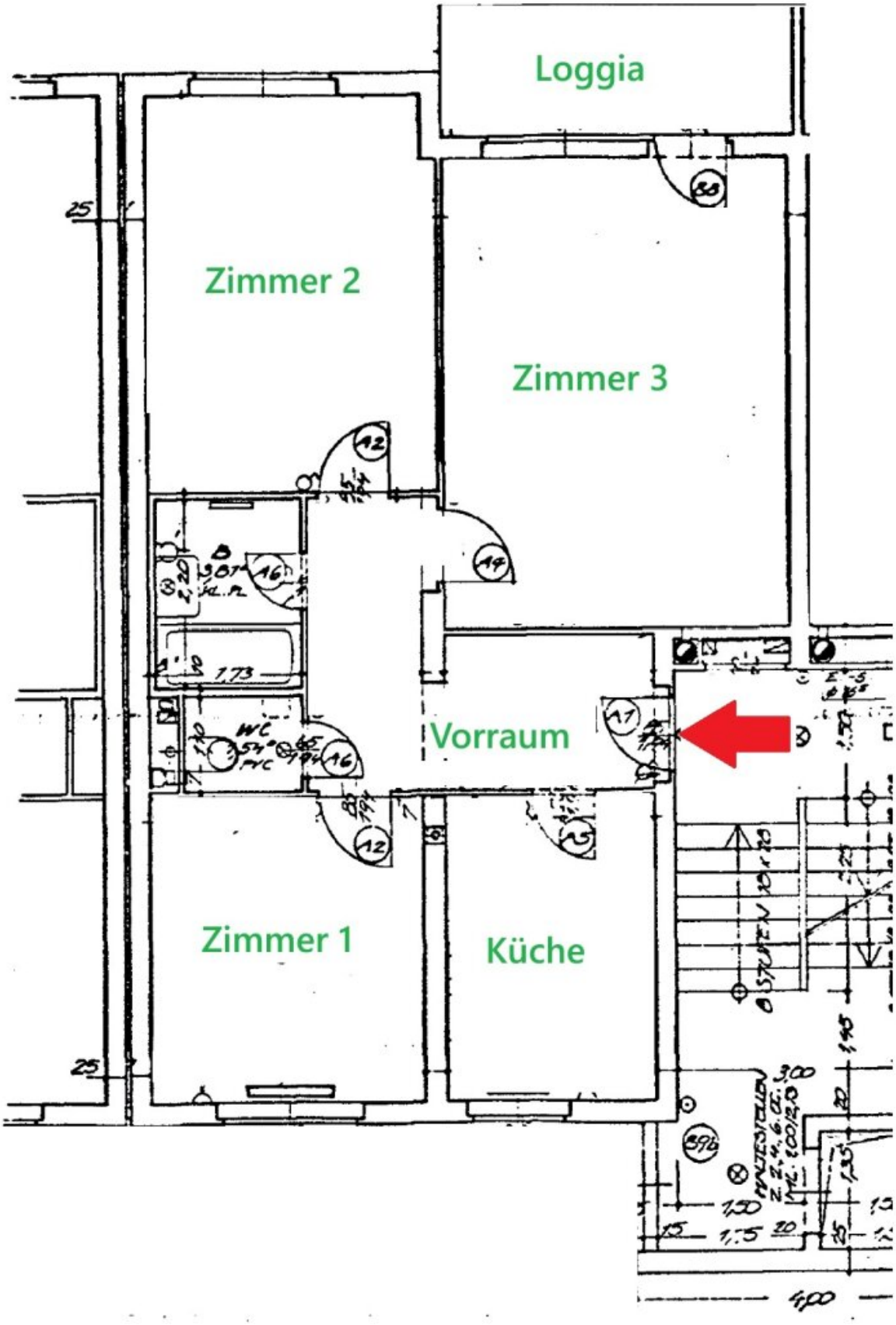
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner






Loggia
Zimmer 2
Zimmer 3
Vorraum
Zimmer 1
Küche

Objektbeschreibung

Einziehen, Sanieren & Wohlfühlen – charmante 3?Zimmer-Wohnung mit Loggia & Lift in 8010 Geidorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese sonnige Wohnung überzeugt mit praktischem Schnitt, zeitgemäßem Ausbaupotenzial und einer begehrten Lage im exklusiven Stadtbezirk Geidorf – perfekt für Eigennutzer oder Investoren.

- **Bequemer Zugang dank Aufzug bis zur Halbetage:** Diese ansprechende Wohnung befindet sich im dritten Stock einer gut gepflegten Wohnanlage.

- **77,42 m² mit durchdachtem Grundriss & drei Zimmern:** 3 separat begehbare Zimmer garantieren maximale Flexibilität – ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder WG-Zimmer.

- **West-Loggia mit Sonnenstunden & Ausblick:** Vom großzügigen Wohnzimmer gelangt man direkt auf die überdachte Loggia (ca. 6 m²), die besonders in den Abendstunden zum Verweilen einlädt.

- **Küche nach Eigenwunsch realisierbar:** Die Küche ist mit Anschlüssen und gefliestem Boden vorbereitet – perfekt, um sich die Traumküche nach eigenen Vorstellungen einzurichten.

- **Badezimmer mit Dusche & separate Toilette:** Das moderne Bad mit Schiebetür, Dusche und Waschmaschinenanschluss ist getrennt vom WC, das zusätzlich über ein Handwaschbecken verfügt.

- **Eigener Tiefgaragenplatz im Haus:** Ein Tiefgaragenstellplatz im Haus kann um € 18.000,- erworben werden – sicher, trocken und sehr praktisch.

- **Modernisierungspotential für Liebhaber*innen:** Der sanierungsbedürftige Zustand (Böden, Elektrik, Innentüren) bietet Gestaltungsfreiheit – ideal für Selbstauszieher oder als profitables Investment.

Die Wohnung im Detail – zukunftsweisend, charmant & attraktiv

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 77,42 m² alles, was modernes Wohnen ausmacht: klare Raumaufteilung, viel Tageslicht und viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung. Beim Betreten empfängt Sie ein heller Vorraum mit viel Stauraum für Garderobe und Organisation. Drei schön belichtete und extra begehbare Zimmer bieten optimale Nutzungsmöglichkeiten für Singles, Paare, WG-Modelle oder junge Familien – ebenso hervorragend geeignet als Anlageobjekt.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zur westseitigen Loggia – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die Küche ist vorbereitet, der Boden gefliest – die Ausstattung liegt in Ihrer Hand. Das Badezimmer mit Schiebetür, Dusche und Waschmaschinenanschluss überzeugt durch Funktionalität. Das separate WC mit Handwaschbecken und Boiler rundet das Komfortpaket ab.

Die Wohnung verfügt über hochwertigen Parkettboden in den Wohnräumen und wird umweltfreundlich mittels Fernwärme beheizt. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Dinge oder selten genutzte Utensilien.

Der Tiefgaragenplatz im Haus – € 18.000,- Aufpreis – sichert Ihnen komfortables und sicheres Parken direkt beim Gebäude. Die Möglichkeit zur Sanierung verleiht der Wohnung einen ganz besonderen Charme und macht sie besonders spannend für Käufer*innen mit eigenem Gestaltungswillen.

Die Lage im Stadtbezirk **Geidorf (PLZ 8010)** spielt ebenfalls ihre Trumpfkarte: Geidorf gilt als einer der teuersten und begehrtesten Wohnbezirke von Graz zentral, grün und mit großer Nachfrage. Das ausgezeichnete Preis-Leistungs-Verhältnis und die vielseitige Nutzung machen diese Wohnung zu einem echten Highlight.

Jetzt entdecken & planen – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gerne zeige ich Ihnen diese vielseitige Wohnung und bespreche persönlich, wie Sie sie zu Ihrer Traumimmobilie oder renditestarken Investition machen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m

Apotheke <375m
Klinik <925m
Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <475m
Universität <500m
Höhere Schule <675m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige
Geldautomat <450m
Bank <450m
Post <375m
Polizei <1.550m

Verkehr
Bus <200m
Straßenbahn <200m
Autobahnanschluss <5.250m
Bahnhof <1.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap