

## **Altbaucharme trifft Toplage – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Graz**



**Objektnummer: 7772/1184**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,23 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,99 €
<b>USt.:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Payer**

Immventure Real Estate GmbH  
Wastiangasse  
8010 Graz

T +43 664 188 45 99











## Objektbeschreibung

In der begehrten Brockmanngasse, mitten im Herzen von Graz, gelangt eine charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 66,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer 4,45 m<sup>2</sup> Loggia zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Gründerzeithauses und überzeugt mit klassischem Stil, hohem Wohnkomfort und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit – sei es zur Eigennutzung oder als vermietbare Anlageimmobilie.

Ein echtes Highlight für Liebhaber historischer Architektur ist der original erhaltene Fischgrätparkett, der den charaktvollen Altbauflair stilvoll unterstreicht. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet eine ideale Wohnatmosphäre in urbaner Lage.

Die Raumaufteilung ist funktional und durchdacht: Ein großzügiger Vorraum führt in alle weiteren Bereiche der Wohnung. Es gibt ein separates WC, ein Badezimmer, einen praktischen Waschraum sowie eine separate Küche mit Essbereich und Zugang zum Balkon. Zwei helle, gut geschnittene Zimmer bieten ausreichend Platz zum Wohnen und Schlafen. Die hofseitige Loggia mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen ein. Trotz der Lage mitten in der Stadt genießt man hier eine angenehme Ruhe und viel Privatsphäre.

Zur weiteren Ausstattung zählen Außenrollläden an den straßenseitigen Fenstern, ein praktisches Kellerabteil im Eigentum sowie eine Beheizung über Nachtspeicheröfen. Eine Umrüstung auf moderne Infrarotpaneele oder Gas ist über den bestehenden Kelleranschluss ebenfalls möglich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann melden Sie sich gern für einen Besichtigungstermin.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
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