

## **Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse & Carport in Graz-Andritz**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7314/557**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8045 Graz,12.Bez.:Andritz         |
| Baujahr:                      | 1972                              |
| Zustand:                      | Modernisiert                      |
| Wohnfläche:                   | 86,39 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2,50                              |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | F 204,12 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,24                            |
| Kaufpreis:                    | 197.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 191,01 €                          |
| Heizkosten:                   | 77,24 €                           |
| USt.:                         | 34,55 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Kothmüller**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9  
8054 Seiersberg











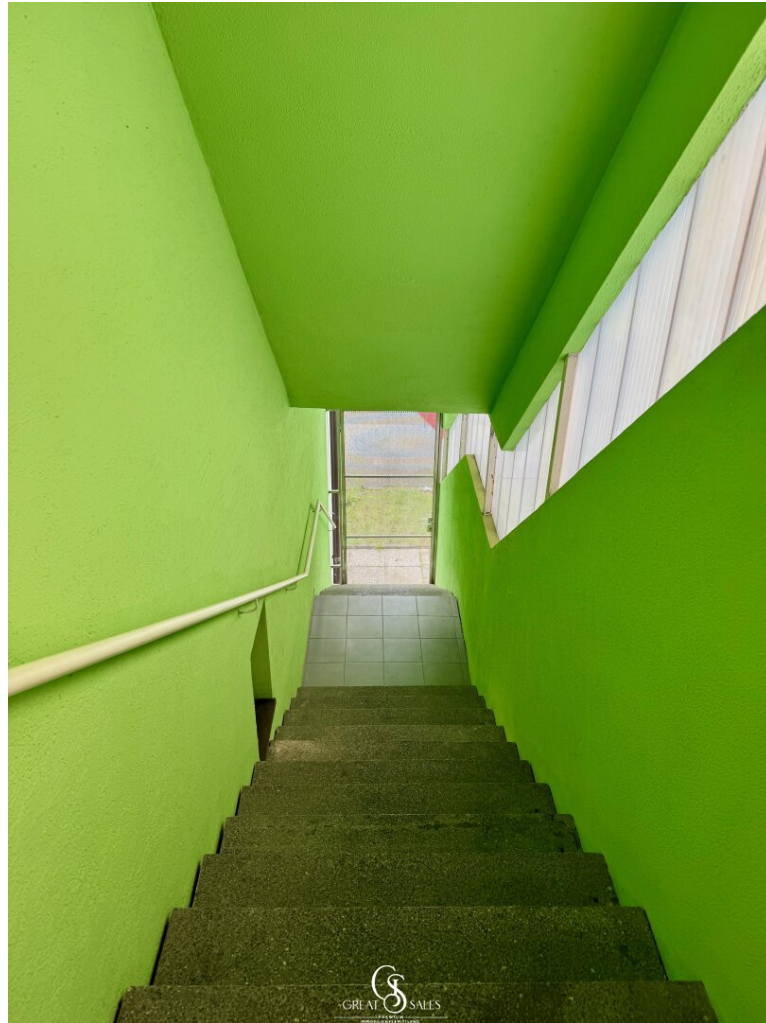






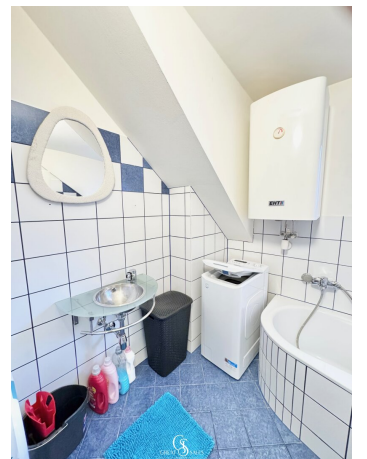






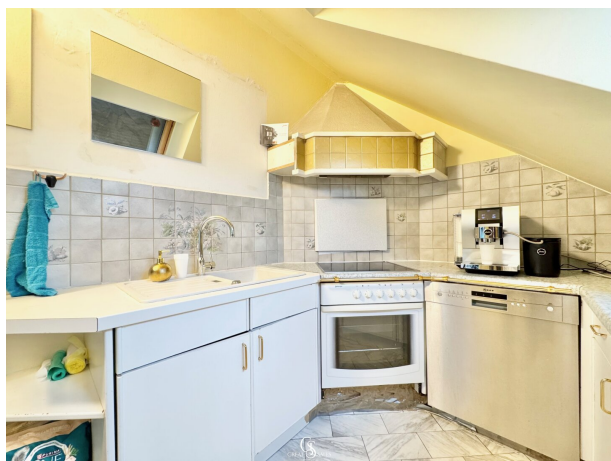
















## Objektbeschreibung

Diese **generalsanierte Dachgeschosswohnung** befindet sich im 1. Stock eines **kleinen Mehrparteienhauses** in guter Infrastrukturlage im beliebten Grazer Stadtteil **Andritz**. Sie vereint großzügiges Wohnen mit hoher Privatsphäre und durchdachter Ausstattung – ideal für Paare, Singles oder anspruchsvolle Individualisten.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

Die Wohnung bietet auf ca. **84 m²** Wohnfläche ein modernes, komfortables Wohnambiente mit durchdachter Raumnutzung:

- **Privater Zugang** über eine **verschießbare Treppe**, die zusätzliche Stauflächen bietet
- **Vorraum mit Garderobe** und eingebauten Stauflächen in der Dachschräge
- **Badezimmer** mit Badewanne, WC, Waschbecken, Dachfenster und Waschmaschinenanschluss – **Waschmaschine inkludiert**
- **Geräumiges Schlafzimmer** mit Dachfenster, zusätzlichem Normalfenster und maßgefertigten Einbauten in der Dachschräge
- **Moderne Küche** mit E-Geräten, Dachfenster und einem Dunstabzug in Kaminoptik
- **Offener Wohn-/Essbereich**, großzügig geschnitten und **lichtdurchflutet durch vier Dachfenster mit Außenrollos**
- Zugang zur **südwestlich ausgerichtete Dachterrasse** mit ca. **25 m²** – ruhig, nicht einsehbar, ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima an heißen Tagen
- **Hochwertiger Fliesenboden** im gesamten Wohnbereich
- **Zentralheizung mit Hackschnitzel-Anlage**

Derzeit ist die Wohnung stilvoll mit **Designermöbeln** eingerichtet, der Wohn-/Essbereich ist durch einen Raumteiler in zwei funktionale Zonen unterteilt – vorne ein Büro-/Essbereich, hinten ein gemütlicher Rückzugsraum.

### Weitere Vorteile:



- **Carport-Stellplatz** und zusätzliche **Kfz-Abstellplätze** inkludiert
- **Nicht einsehbar** und **nicht hellhörig** – hohe Privatsphäre
- **Generalsaniert** vor wenigen Jahren – gepflegter Zustand
- **Gute Anbindung und Infrastruktur** in unmittelbarer Nähe: Nahversorger, Öffis, Freizeitangebote und Grünflächen sind bequem erreichbar

## **Fazit:**

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept, moderne Ausstattung, großzügige Außenfläche und ein hohes Maß an Privatsphäre – mitten in Graz-Andritz, einem der begehrtesten Stadtteile.

**Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Immobilie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap