

***3-Zimmer-Eigentumswohnung in Graz – Idlhofgasse 32,
8020 Graz – zu verkaufen***



Objektnummer: 1830/232

Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Idlhofgasse 32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1966
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	80,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	258.000,00 €
Betriebskosten:	187,50 €
Heizkosten:	97,46 €
USt.:	41,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Prosi

Prosi Immobilien e.U.
Copacabana 50/2.OG/ Top 14
8401 Kalsdorf bei Graz







matischer Plan

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige **3-Zimmer-Wohnung in Graz (Idlhofgasse 32, 8020)** mit ca. **86 m² Wohnfläche**. Die Wohnung befindet sich im **5. Obergeschoss mit Lift**

in einem gepflegten Mehrparteienhaus und überzeugt durch ihre **gute Raumaufteilung**.

Highlights der Wohnung:

- Drei **separat begehbare Zimmer**
- Helle **separate Küche**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Separates WC**
- Balkon mit schöner Aussicht
- Kellerabteil inklusive
- KFZ-Stellplatz (nicht im Eigentum)

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 86 m²
- Lage: Idlhofgasse 32, 8020 Graz (zentral und gut angebunden)
- Stockwerk: 5. OG mit Lift
- Kaufpreis: **€ 258.000,-**
- Provision: 3 % zzgl. gesetzl. USt.

Kosten & Rücklagen:

- Betriebskosten inkl. Heizung, Reparaturrücklage und USt.: ca. € 430,-/Monat
- Rücklagenstand per 26.08.2025: Guthaben € 228.043,-

Sanierungen & geplante Maßnahmen:

- Fenster größtenteils erneuert (2010)
- Lift modernisiert (2015)
- Fernwärmestation erneuert (2023)
- Dachsanierung & Taubenabwehr in Planung (bereits durch Rücklage gedeckt)

Vermietung:

Die Wohnung ist aktuell bis Ende November vermietet und eignet sich daher auch ideal als **Anlegerwohnung in Graz**.

Kontakt & Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

? +43 664 43 77 087

? office@prosi-immobilien.at

? www.prosi-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <350m

Klinik <600m

Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <250m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.200m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <575m

Sonstige

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <700m

Polizei <600m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <375m

Autobahnanschluss <4.100m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap