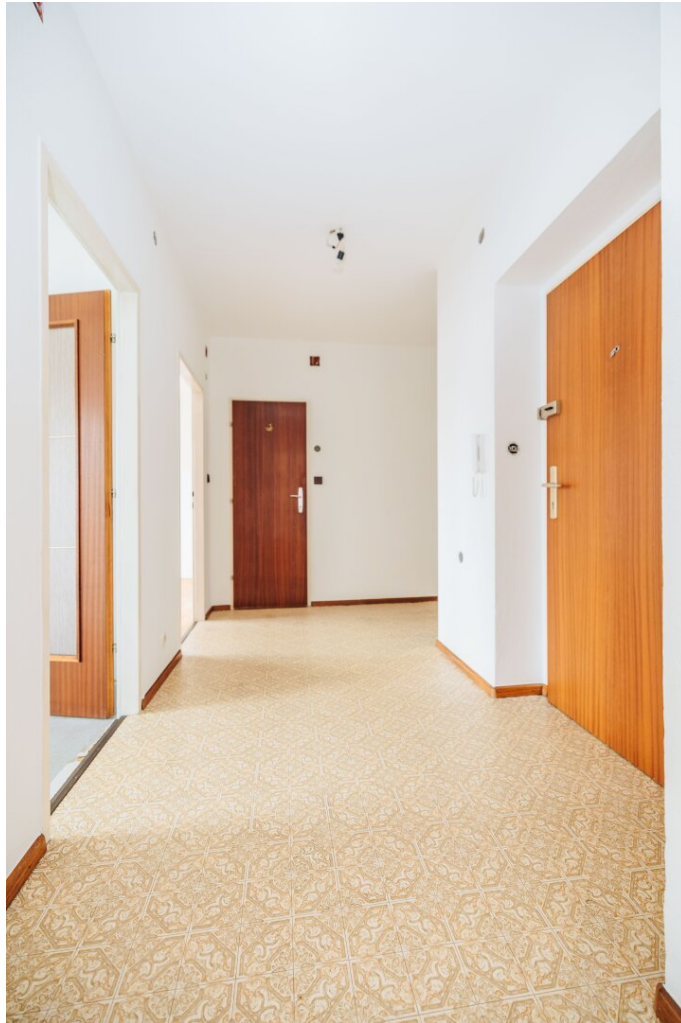


**SOFORT VERFÜGBAR I ZENTRALE LAGE I PARKPLATZ I
RUHELAGE I SEHR GUTE INFRASTRUKTUR I HELL &
FREUNDLICH I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 38044

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

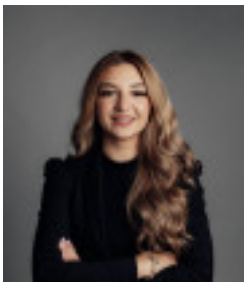
Adresse	Froschaugasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,58 m ²
Nutzfläche:	61,58 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	115,92 €
Heizkosten:	93,81 €
USt.:	30,35 €
Infos zu Preis:	

Parkplatz kann um 8.000 EUR zusätzlich gekauft werden.

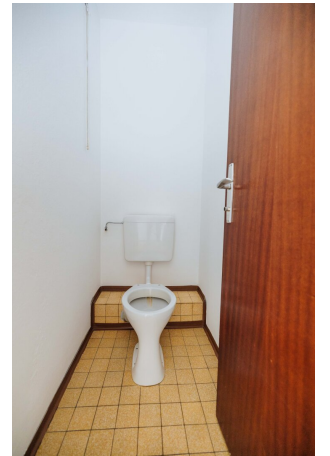
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

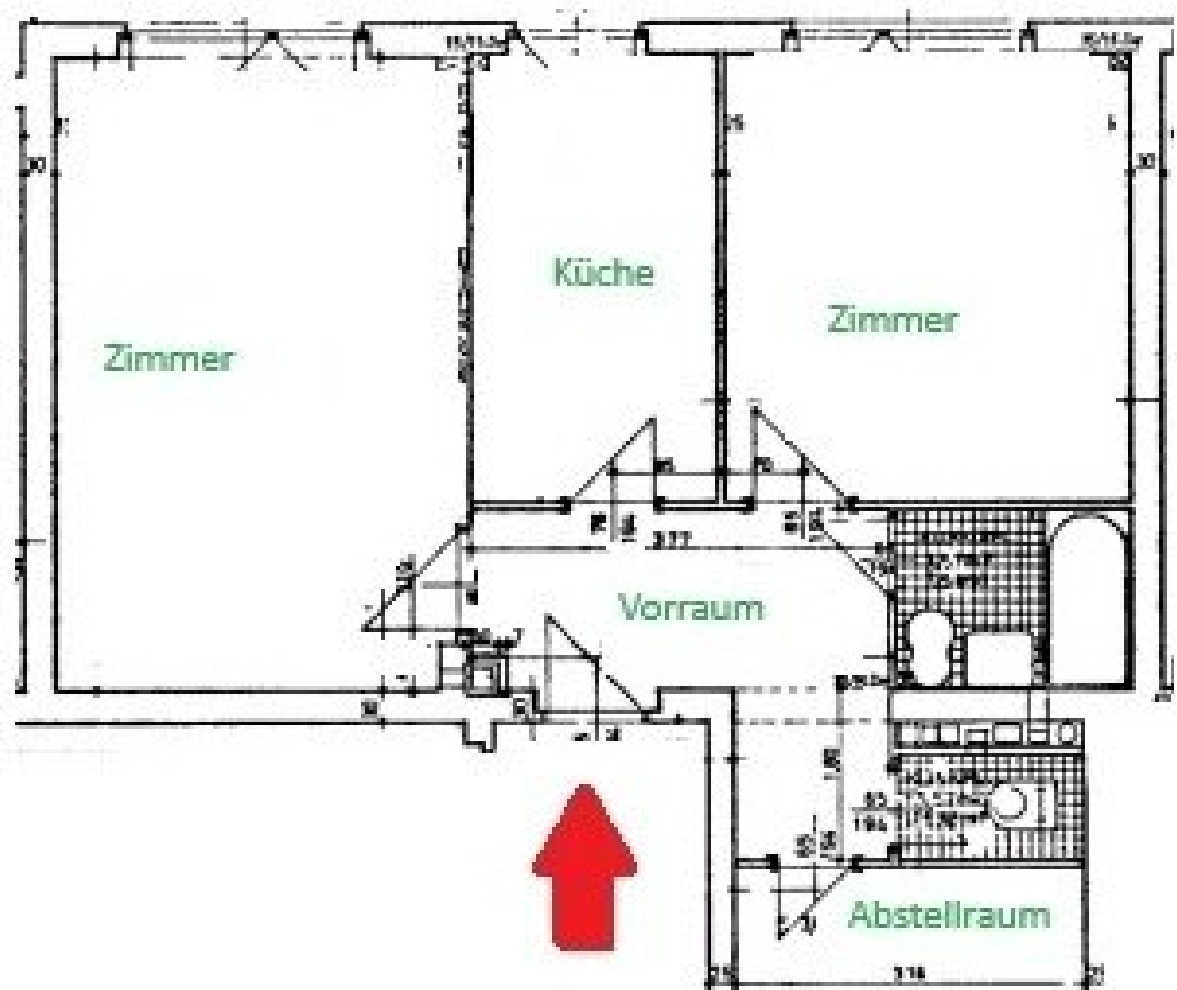
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Traumhaft helle Wohnung in Top-Lage von Jakomini– ideal für Eigennutzer und Anleger!

Lichtdurchflutet, ruhig gelegen und mit großem Potenzial: Diese Wohnung in der Froschaugasse 7 begeistert durch ihre hervorragende Raumaufteilung, die zentrale Lage und ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

- **Attraktive Lage in Graz-Jakomini:**

In einer ruhigen Seitengasse mit bester Infrastruktur gelegen – Nahversorger, öffentlicher Verkehr und Universität in Gehweite.

- **Lichtdurchflutete 61,58 m² Wohnfläche im 4. Stock:**

Die Wohnung besticht durch Helligkeit, Großzügigkeit und angenehme Raumproportionen – ideal für viele Lebenssituationen.

- **Gepflegte Wohnanlage mit Lift:**

Zwei Aufzüge sorgen für bequemen Zugang zur Wohnung

- **Flexible Raumaufteilung mit Stauraum:**

Vorraum, separates WC, Badezimmer mit Badewanne, praktischer Abstellraum und lichtdurchflutete Zimmer mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.

- **Kellerabteil und zugeordneter Freiparkplatz inklusive:**

Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

- **Außenstellplatz direkt in der Wohnanlage:**

Ein zusätzlicher Parkplatz in der Wohnanlage kann um nur € 8.000 erworben werden.

- **Ab sofort verfügbar:**

Die Wohnung ist bereits bezugsbereit und wartet auf den neuen Eigentümer – ideal für Eigennutzung oder als Investment.

Die Immobilie im Detail

Diese charmante Wohnung befindet sich im 4. Stock einer sehr gepflegten Wohnanlage in der beliebten **Froschaugasse 7 im Bezirk Jakomini**– einer der begehrtesten Wohnlagen in Graz. Das Gebäude wurde 1969 errichtet und überzeugt durch seine solide Bauweise, eine gepflegte Substanz und zwei praktische Personenlifte, die Sie bequem bis zur Wohnung bringen.

Auf einer Wohnfläche von **61,58 m²** erwarten Sie gut durchdachte Räumlichkeiten: Ein **großzügiger Vorraum** empfängt Sie freundlich und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Vom Vorraum aus gelangen Sie in das **gepflegte Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss**, sowie in ein separates WC – ein praktisches Extra im Alltag. Auch ein **Abstellraum** ist vorhanden, ideal zur Aufbewahrung von Vorräten oder Haushaltsutensilien.

Das Herzstück der Wohnung sind die **lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafräume**, die sich flexibel als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Tageslichtstimmung und ein wohnliches Raumgefühl.

Dank des **modernen Grundrisses** eignet sich die Wohnung sowohl für Singles, Paare, Studenten als auch Wohngemeinschaften. Mit etwas gestalterischem Feinschliff und persönlichen Ideen lässt sich hier ein wahres Schmuckstück realisieren – ideal zum Selbsteinziehen oder als renditestarke Investition.

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil**, außerdem steht ein **Außenstellplatz direkt in der Wohnanlage** zur Verfügung, der für **€ 8.000,- zusätzlich** erworben werden kann.

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar** und bietet ein besonders attraktives **Preis-Leistungs-Verhältnis**.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und die Möglichkeit, Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <75m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <300m

Universität <650m

Höhere Schule <850m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <650m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.625m

Bahnhof <725m

Flughafen <7.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap