

**GEIDORF I ZENTRAL & DOCH IDYLLISCH I GRÜNBLICK I
ANGENEHME WOHNATMOSPHÄRE I BAD MIT WANNE
UND FENSTER I CHARAKTERVOLLER PARKETT I
PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38066

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

Zahlen, Daten, Fakten

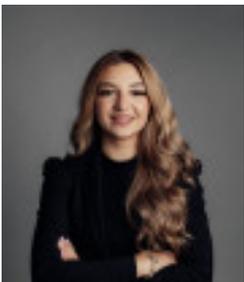
Adresse	Vogelweiderstraße 29
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,08 m ²
Nutzfläche:	68,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	166,52 €
USt.:	16,65 €
Infos zu Preis:	

Darlehen per 30.06.2025: 1.968,01 € Darlehen per 30.06.2025: 8.619,99 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Geidorf: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & klassischem Flair“

- **Top-Lage in Geidorf (8010 Graz)**

Die Vogelweiderstraße zählt zu den begehrtesten Wohngegenden in Graz. Hier wohnen Sie ruhig und doch zentral – mit kurzen Wegen zur Universität, in die Innenstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln.

- **68,08 m² Wohnfläche mit perfektem Grundriss**

Drei Zimmer, ein heller Flur, eine gut geschnittene Küche, Badezimmer, separates WC und Abstellraum bieten durchdachte Raumaufteilung und hohe Wohnqualität. Alles ist zentral begehbar und somit auch ideal für Paare, kleine Familien oder als WG geeignet.

- **Altbau-Flair mit edlem Fischgrätparkett**

Bereits beim Betreten begeistert der wunderschöne Fischgrätparkettboden, der in mehreren Räumen verlegt ist. Das knarrende Parkett erzählt Geschichte und vermittelt dieses besondere Altbau-Feeling, das so viele schätzen.

- **Gemütlicher Balkon für entspannte Momente**

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Innehalten einlädt – sei es mit einem Kaffee am Morgen, einem Glas Wein am Abend oder einfach zum Genießen der frischen Luft mitten in der Stadt.

- **Helle Räume & praktische Ausstattung**

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Ein separates WC, ein Abstellraum, eine Küche mit Holzparkett sowie ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne runden das Angebot ab. Ein Kellerabteil gehört selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung.

Dieses traumhafte Einzelstück befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Vogelweiderstraße 29 im beliebten Grazer Bezirk Geidorf und ist ab sofort verfügbar. Die Lage zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Stadt – nur wenige Minuten von der Karl-Franzens-Universität, der Innenstadt und dem Stadtpark entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders komfortabel.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher, heller Vorraum, der als Herzstück dient und die klare Gliederung der Räume unterstreicht. Von hier aus gelangen Sie bequem in sämtliche Wohnbereiche, wodurch die Wohnung eine ideale Struktur für Paare, Familien oder auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten bietet.

Besonders ins Auge fällt der klassische Fischgrätparkettboden, der sich durch fast alle Räume zieht. Er verleiht der Wohnung nicht nur ein edles, sondern auch ein gemütlich-warmes Ambiente. Die leicht knarrenden Dielen erinnern an die charmanten Details des Altbaus und schaffen ein besonderes Wohngefühl, das moderne Neubauten so nicht bieten können.

Das Wohnzimmer bildet das Zentrum der Wohnung: großzügig, hell und mit einer angenehmen Raumhöhe, die den Altbaucharakter zusätzlich betont. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt – sei es beim Frühstück oder bei einem Glas Wein am Abend. Außerdem gelangen Sie vom Wohnzimmer in eines der Schlafzimmer, das sich perfekt als ruhiger Rückzugsort oder gemütliches Elternschlafzimmer eignet.

Ein weiteres Schlafzimmer ist über den Vorraum erreichbar. Dieses Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier haben Sie genügend Raum, um Ihre individuellen Wohnbedürfnisse umzusetzen.

Die Küche überzeugt durch ihre praktische Anordnung und den charmanten Holzparkettboden. Von hier aus gelangen Sie direkt ins Badezimmer, das mit Fenster und einer Badewanne ausgestattet ist – ideal für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Ergänzend sorgt ein separates WC für zusätzlichen Komfort.

Praktische Details machen die Wohnung besonders alltagstauglich: Ein Abstellraum schafft Platz für Vorräte und Haushaltsgeräte, während ein Kellerabteil weiteren Stauraum bietet und den Wohnkomfort abrundet.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnjuwel in Top-Lage und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Lassen Sie sich vom besonderen Charme, der tollen Aufteilung und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten begeistern – vielleicht wartet hier schon Ihre neue Traumwohnung in Geidorf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <225m

Klinik <825m

Krankenhaus <825m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <325m

Universität <425m

Höhere Schule <625m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <325m

Polizei <1.375m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <5.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap