

Wohnen mit Aussicht – Erstbezug nach Sanierung einer 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick und Balkon!



Objektnummer: 8365/332

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Pock-Straße 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	296,70 €
USt.:	33,24 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Graz!

Diese helle, **freundliche 3-Zimmer-Wohnung** liegt im **11. und obersten Stock** eines gepflegten Wohnhauses und bietet einen **unvergleichlichen Fernblick** – vom **Grazer Schlossberg** bis zur Burgruine Gösting.

Nach einer umfassenden **Sanierung im Jahr 2025** erwartet Sie hier ein **Erstbezug**, bei dem Sie nur noch Ihre Möbel und eine Küche nach Ihrem Geschmack einbringen müssen.

Raumaufteilung & Wohngefühl

Auf rund 79 m² Wohnfläche wurde der Grundriss neu durchdacht:

- **Wohn-/Essbereich & Küche (31,6 m²):** offenes, lichtdurchflutetes Herzstück der Wohnung mit Zugang zum überdachten Balkon (ca. 3 m²) – perfekt für entspannte Abende mit Sonnenuntergang.
- **Zimmer 1 (16,3 m²):** ideal als Schlafzimmer mit Weitblick.
- **Zimmer 2 (16,1 m²):** vielseitig nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
- **Bad (3,1 m²):** modern gefliest, mit Dusche.
- **Separates WC (2,3 m²):** ebenfalls neu gestaltet.
- **Großzügiger Vorraum (10,1 m²):** mit Platz für Garderobe und Stauraum.

Alle Wohnräume wurden mit hochwertigem Parkett ausgestattet, Bad und WC modern verflies. Die Wohnung ist frisch ausgemalt, Steckdosen und Lichtschalter sind neu – Sie ziehen hier in eine rundum moderne, sofort beziehbare Wohnung ein.

Technische Ausstattung & Highlights:

- Kabelanschluss für **TV & Internet** mit bis zu **1 Gigabit/s** (Magenta-Verfügbarkeit gegeben)
- **11. Stock** – unverbaubarer Fern- & Stadtblick
- **Zwei Balkone** (überdacht + französisch) mit unterschiedlichen Ausrichtungen
- **Kellerabteil**
- Helle, ruhige Lage – keine direkte Straßenlage
- Große **Allgemein-Grünfläche** zur Mitbenutzung
- **Gratis-Parkplätze** direkt vor dem Haus

Exzellente Infrastruktur (alles fußläufig erreichbar):

- ? **Nahversorgung:** Supermarkt (125 m), Bäckerei (825 m), Einkaufszentrum Graz-Nord (1,7 km)
- ? **Gesundheit:** Arzt (75 m), Apotheke (200 m), Klinik (825 m)
- ??????? **Familienfreundlich:** Kindergarten (400 m), Schule (525 m), höhere Schulen & Universität (ca. 2 km)

- ? **Öffentlicher Verkehr:** Busstation (150 m), Hauptbahnhof (1,9 km)
- ? **Mobilität:** Autobahnanschluss (3,9 km), kostenlose Parkplätze direkt beim Haus
- ? **Sonstiges:** Bank, Post & Polizei (jeweils ca. 375 m)

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, perfekte Lage und ein Freiheitsgefühl, das nur der oberste Stock bieten kann. Ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die eine helle Wohnung mit Aussicht suchen!

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 <75m
 Apotheke <200m
 Klinik <825m
 Krankenhaus <1.425m

Kinder & Schulen

Schule <525m
 Kindergarten <400m
 Universität <2.150m
 Höhere Schule <2.100m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
 Bäckerei <825m
 Einkaufszentrum <1.725m

Sonstige

Geldautomat <375m
 Bank <375m
 Post <375m

Polizei <125m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <3.875m

Bahnhof <1.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap