

# **Über den Dächern von Graz - Erstbezug nach Generalsanierung**



Zimmer 1 (Wohnzimmer) Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 7772/1204**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	75,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	338.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,40 €
<b>USt.:</b>	16,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

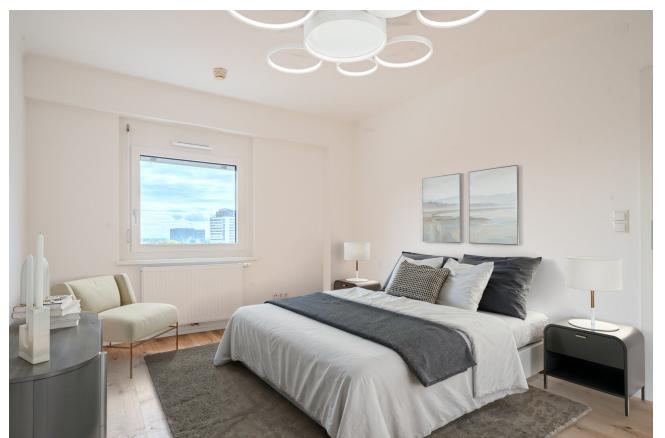
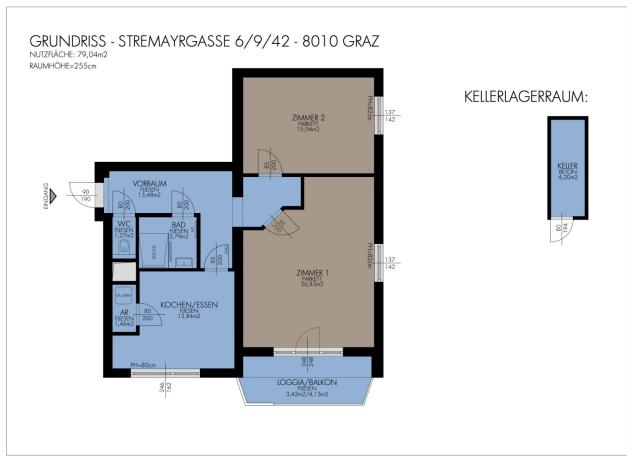
12.168,00 € inkl. 20% USt.

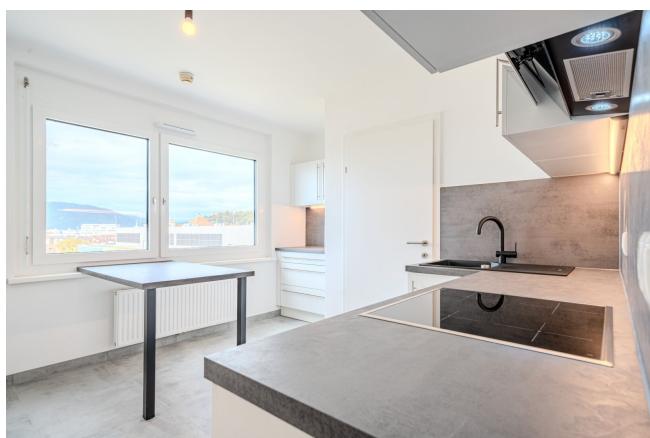
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Hagg**

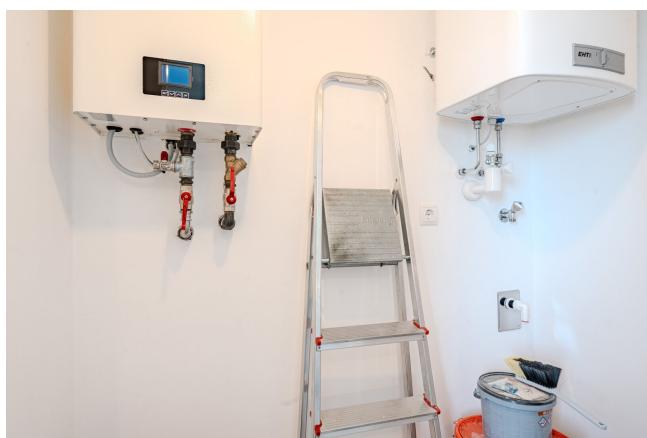
Immventure Real Estate GmbH  
Grazbachgasse  
8010 Graz















# Objektbeschreibung

Diese moderne 2,5-Zimmer-Wohnung im 9. Obergeschoss (mit Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses überzeugt durch ihre hochwertige Sanierung, die durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Lage direkt neben der Technischen Universität Graz.

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Sprossenheizkörper
- Vollmöblierte Küche mit Markengeräten (für diese fällt eine Ablöse von zzgl. € 10.000,- an - dafür keine Nebenkosten)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Boiler und Heiztherme
- Zimmer 1 (Wohnzimmer) mit Zugang zur Loggia/Balkon und Blick auf den Schlossberg
- Zimmer 2 (Schlafzimmer)
- Kellerabteil

Die Wohnung wurde 2025 vollständig saniert – inklusive sämtlicher Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen. Bei der Modernisierung kamen ausschließlich hochwertige Materialien zum Einsatz. Besonders die großzügige, neue Küche unterstreicht den hohen Wohnstandard.

Im Innenhof stehen 11 allgemeine Parkplätze den Wohnungsparteien je nach Verfügbarkeit bereit. Ein Tiefgaragenplatz (ca. 150 m entfernt) kann zusätzlich angemietet werden.

Die Lage unmittelbar bei der TU Graz bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und macht diese Immobilie sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer besonders attraktiv. Der Ausblick über die Dächer von Graz bis zum Schlossberg verleiht der Wohnung eine besondere Note und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Eine ideale Wohnung für alle, die Wert auf Qualität, Lage und Stil legen.

Für eine Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung – ich freue mich auf Ihren Anruf.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap