

Zentrale Dachgeschoßwohnung mit hochwertiger Ausstattung & Wohlfühlfaktor



JETZT BESICHTIGEN

📞 0664 / 301 87 56 🌐 www.traumplatz-immobilien.at

Objektnummer: 1728/103

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sechsundzwanziger-Schützen-Gasse 41
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1942
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Nutzfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	239.900,00 €
Betriebskosten:	472,00 €
Provisionsangabe:	

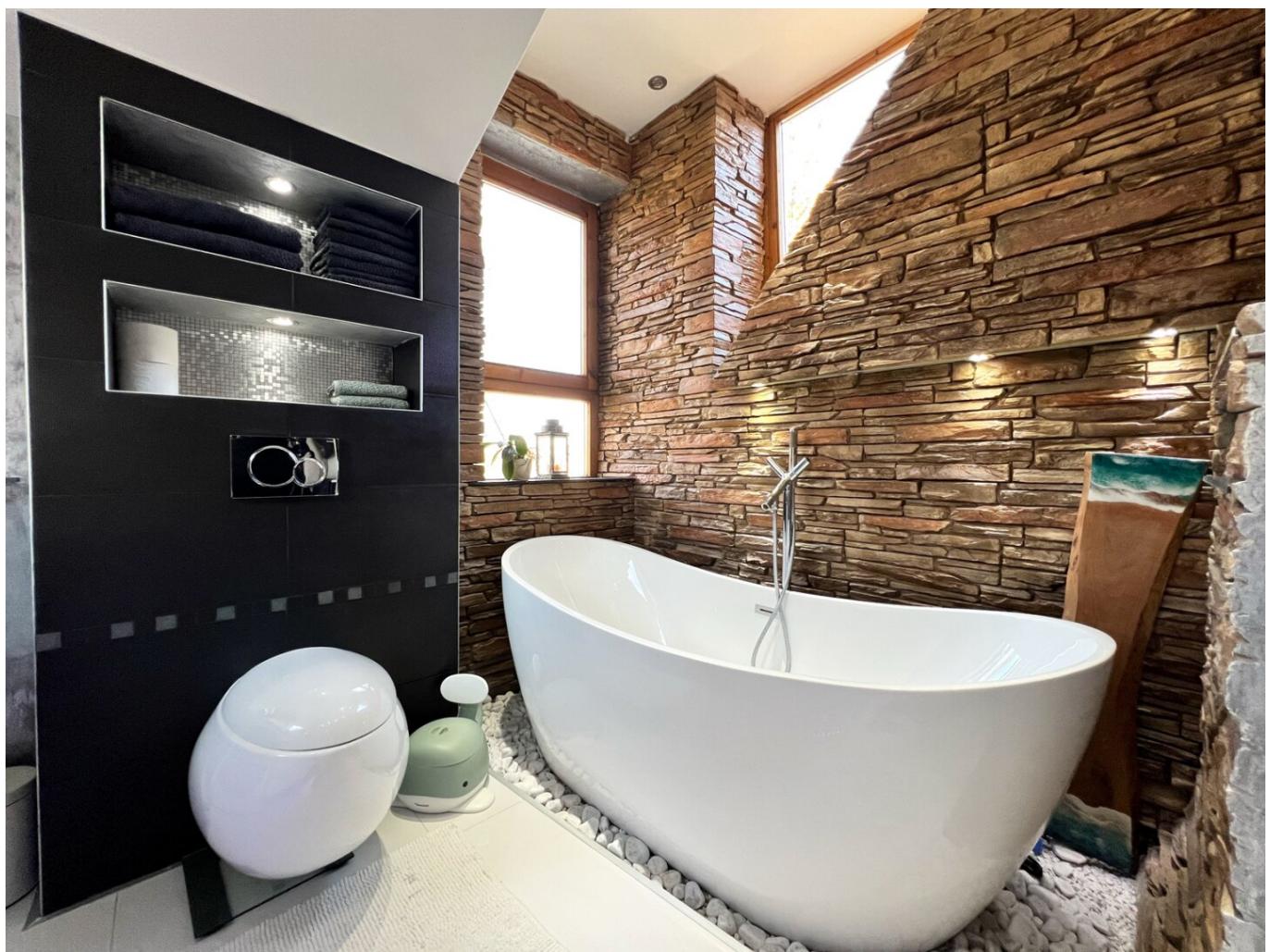
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

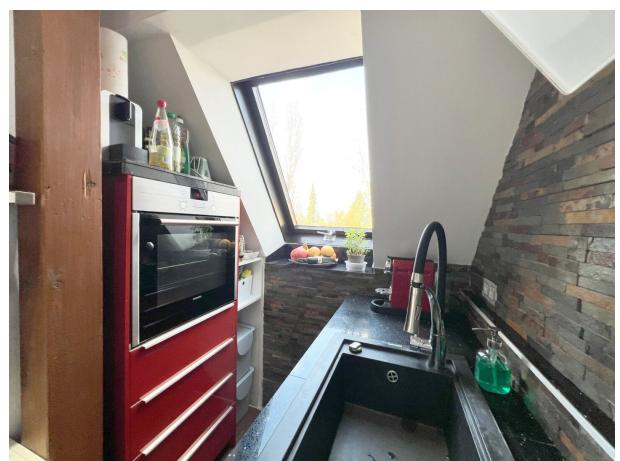
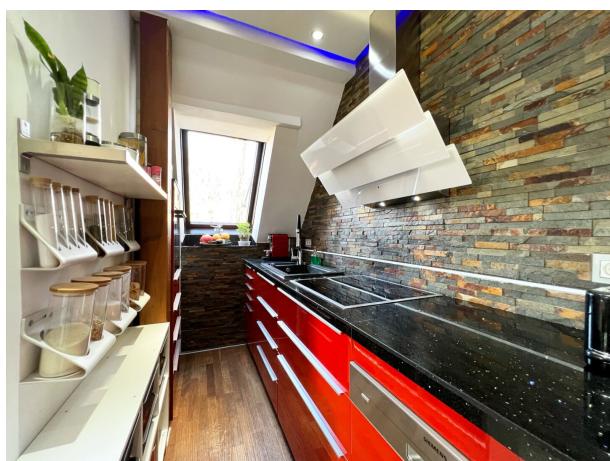
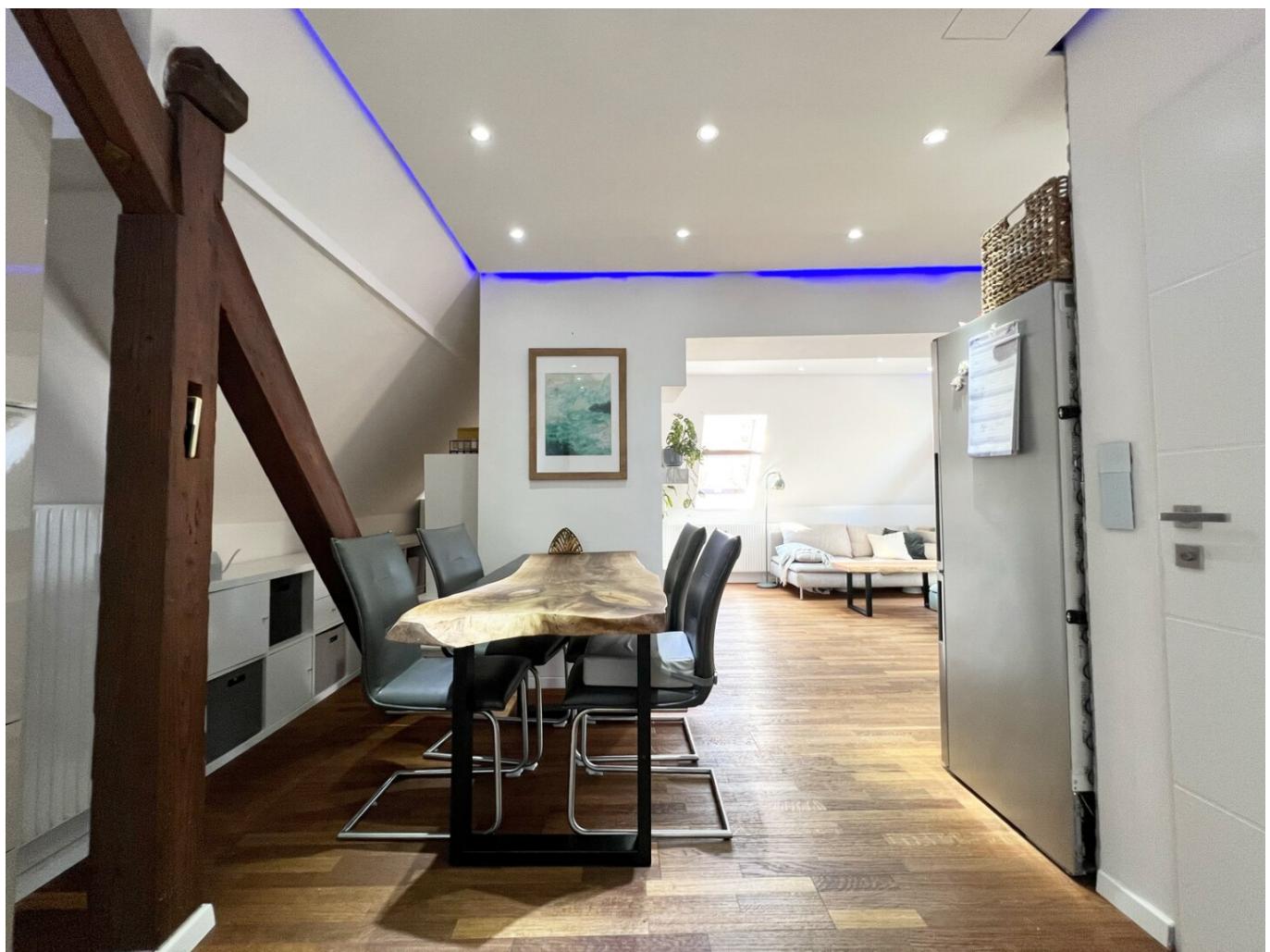


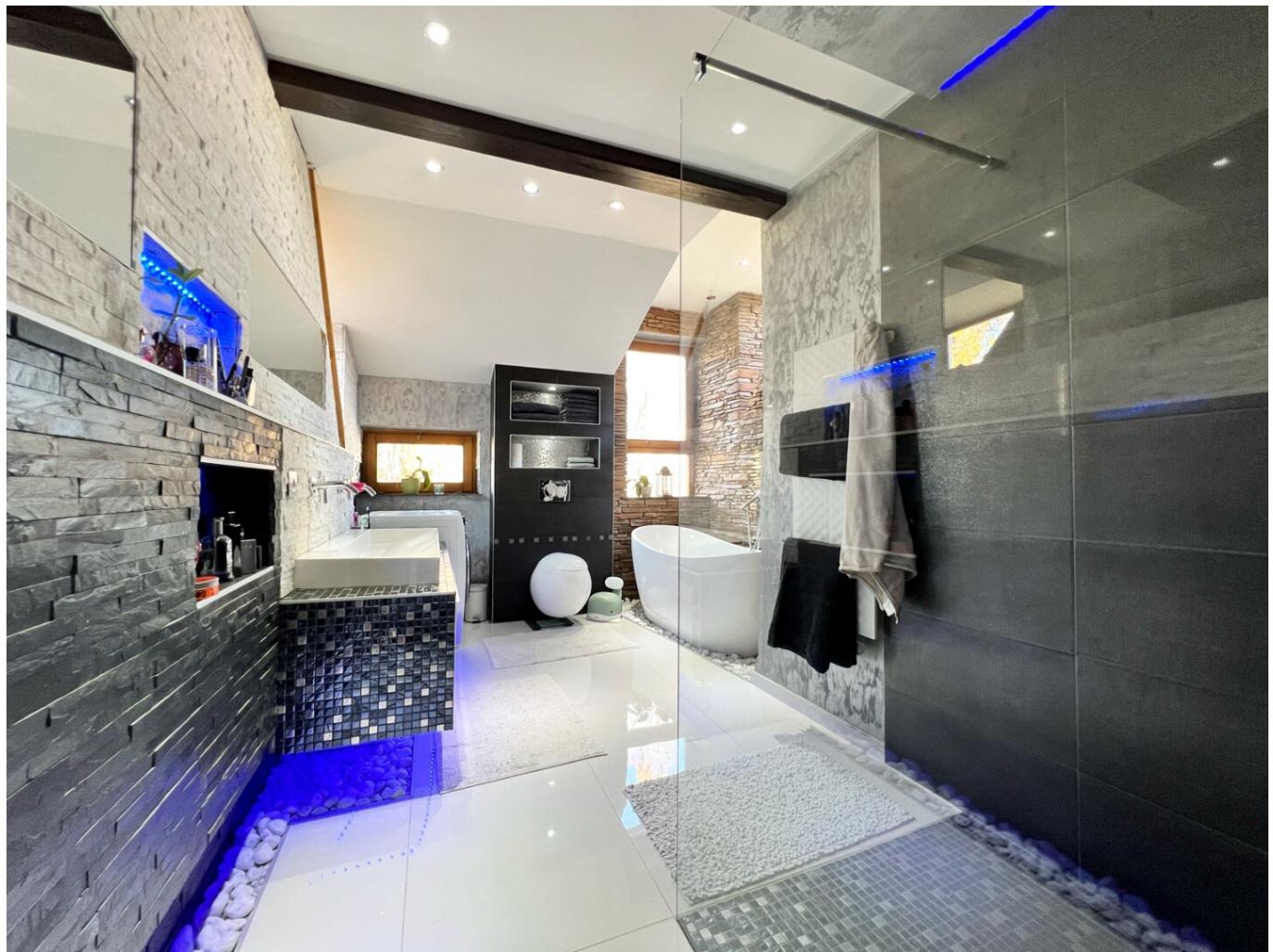
Zumra Begic

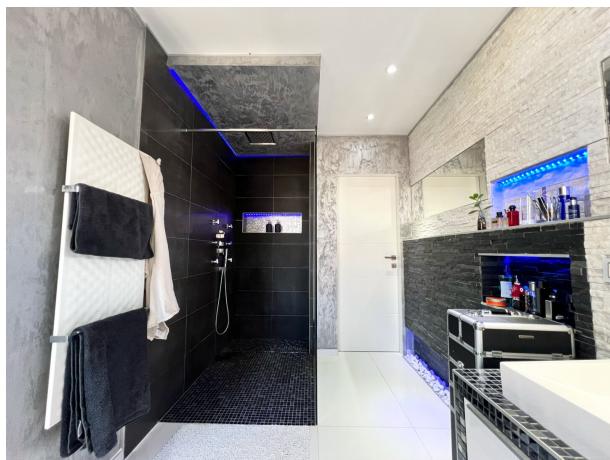
TPI Traumplatz Immobilien GmbH
Hauptstraße 19/7

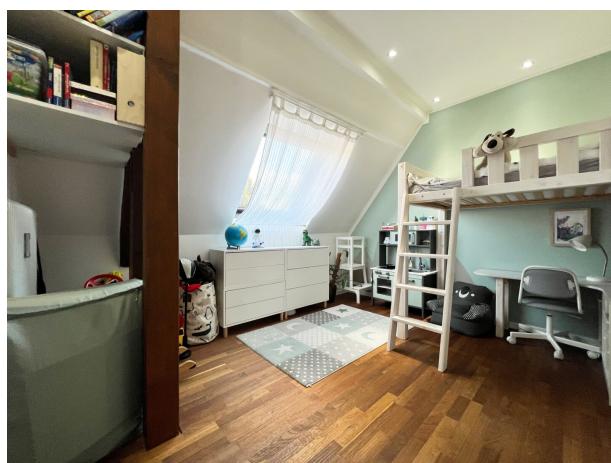
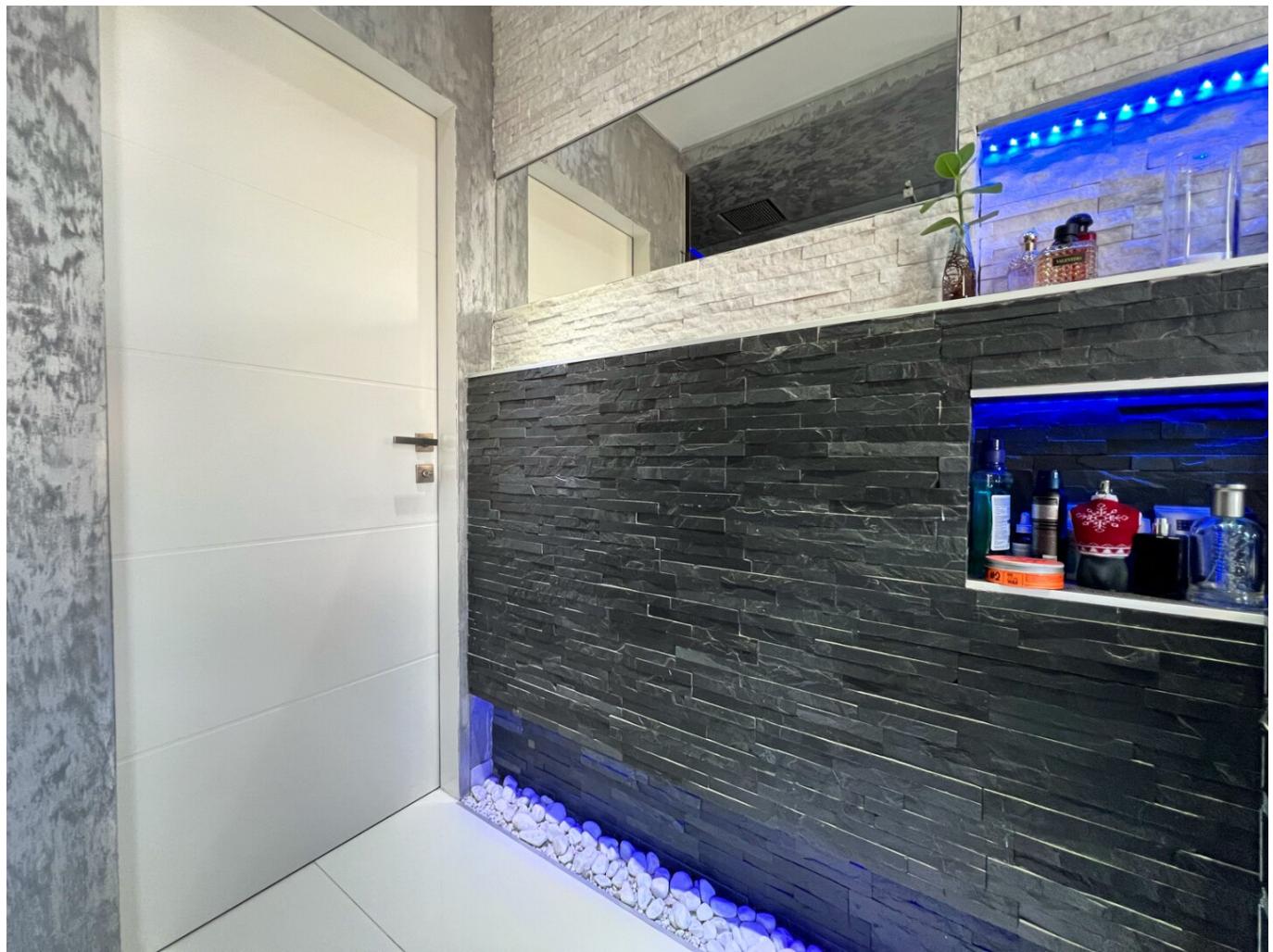




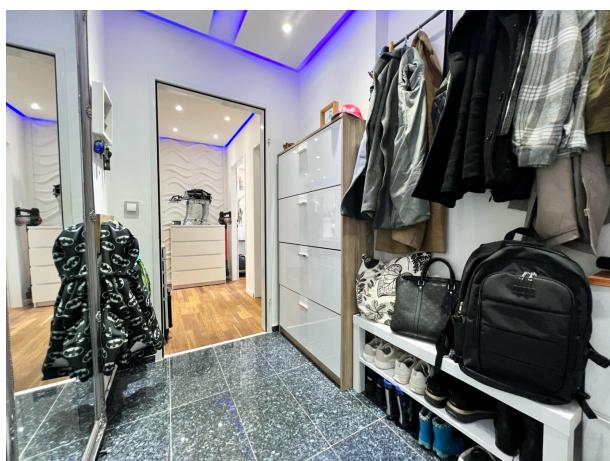
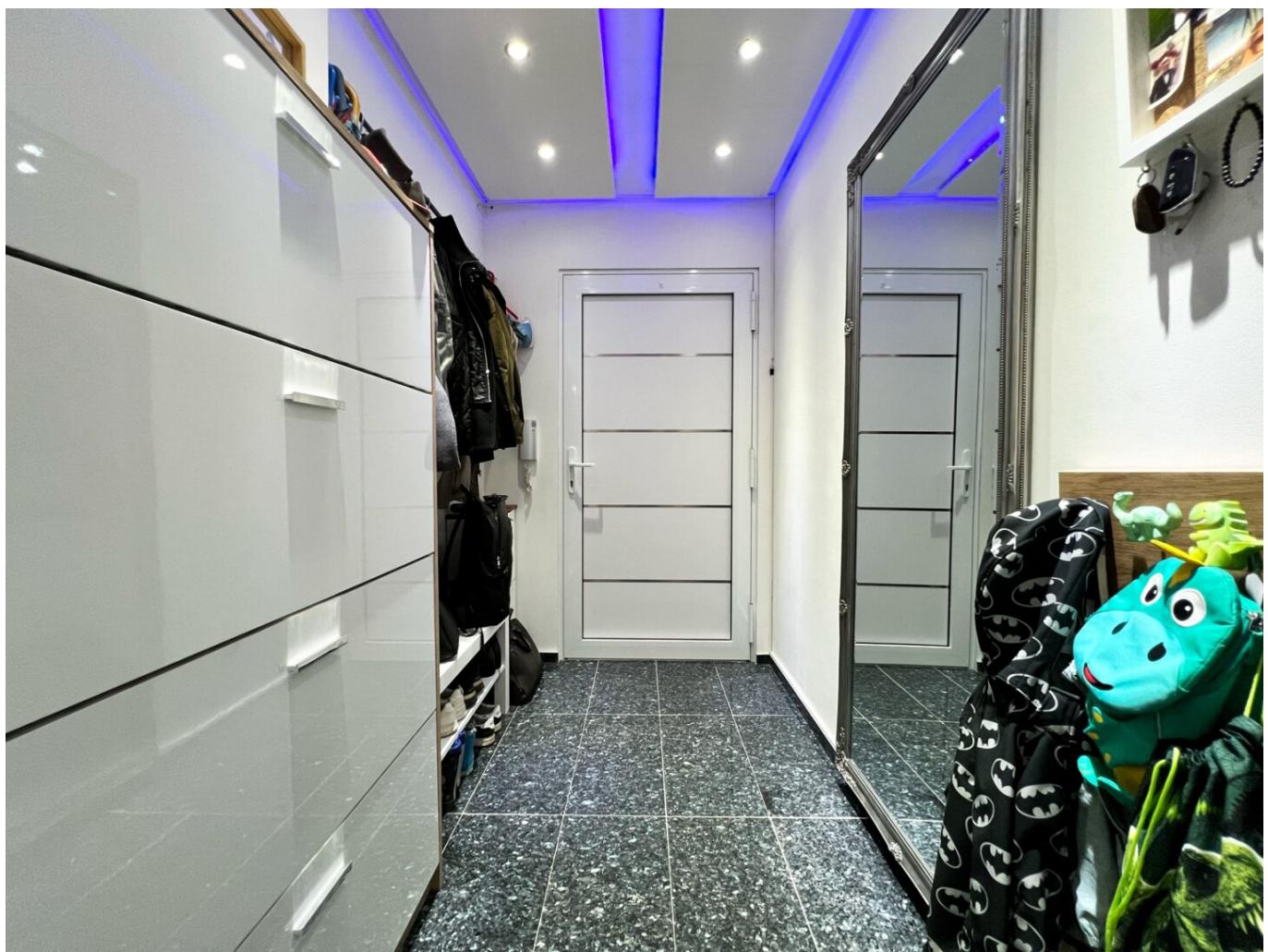














**TRAUMPLATZ
IMMOBILIEN GMBH**
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★

Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?

Zumra Begic
Immobilienfachberaterin
z.begic@traumplatz-immobilien.at
0664 30 18 756

Ich berate Sie gerne!

KOSTENLOS & UNVERBINDLICH

"Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet."

www.traumplatz-immobilien.at

**IMMOBILIEN
VERMARKTUNG &
ENTWICKLUNG**

A smartphone screen displays a virtual tour of a modern living room with a sofa, armchair, and fireplace, along with social media icons for Instagram, Facebook, and YouTube.

Objektbeschreibung

Diese stilvolle **Dachgeschoßwohnung mit 82 m² Wohn-Nutzfläche** vereint hochwertiges Design, durchdachte Technik und ein unvergleichliches Wohngefühl über den Dächern von Graz.

Highlights:

- Edle **Echtholzböden** – zeitlos & warm
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima das ganze Jahr
- **Spa-Badezimmer** mit freistehender Badewanne & großer begehbarer Dusche – pure Entspannung
- Stilvolles **Lichtkonzept** mit indirekter Beleuchtung
- Helle Räume mit **Ausblick über Baumkronen und Stadt**

Nachhaltig & sicher wohnen:

Das Wohnhaus überzeugt durch **sehr gute Energiewerte (HWB 55,8 / fGEE 1,15 – Klasse C)** und eine **hohe Reparaturrücklage von € 477.878,17 per 31.12.2024**.

Das bedeutet: **langfristige Stabilität, und Sicherheit für die Zukunft.**

Obwohl die Wohnung keinen Balkon hat, fällt dies hier kaum ins Gewicht – die Raumaufteilung ist außergewöhnlich gut gelöst, der Wohn-Ess-Bereich wirkt durch die großen Dachflächenfenster extrem hell und offen, und das beeindruckende Spa-Badezimmer vermittelt durch seine großzügigen Glasflächen fast das Gefühl, in einem privaten Outdoor-Wellnessbereich zu stehen. Genau dieser Mix macht die Wohnung so charmant und besonders.

Lage:

Zentral in Graz – ruhig gelegen, bestens angebunden und umgeben von allen Annehmlichkeiten des Stadtlebens.

Fazit:

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Sicherheit und Stil legen.

Hier oben lässt sich der Alltag vergessen – und das Leben genießen.

Monatliche Kosten:

€ 472 inkl. Heizung, Betriebskosten, Rücklage, Verwaltung & USt

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin - ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ansprechpartner:

Zumra Begic

0664 301 87 56

z.begic@traumplatz-immobilien.at

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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <275m

Klinik <1.425m

Krankenhaus <1.450m

Kinder & Schulen

Schule <550m

Kindergarten <275m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.975m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <1.050m

Sonstige

Geldautomat <550m

Bank <350m

Post <1.100m

Polizei <1.325m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <575m

Autobahnanschluss <2.475m

Bahnhof <925m

Flughafen <7.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap