

**GEIDORF I UNSANIERTER WOHNJUWEL I RUHIGE LAGE  
MIT GRÜNBLICK I HOHE RÄUME I ALTBAUCHARME MIT  
PARKETT I BAD MIT BADEWANNE I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38088**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Vogelweiderstraße 36             |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz,03.Bez.:Geidorf        |
| Baujahr:                      | 1974                             |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 84,65 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 84,65 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 9,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,06                           |
| Kaufpreis:                    | 229.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 163,40 €                         |
| Heizkosten:                   | 161,50 €                         |
| USt.:                         | 48,64 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Darlehen per 31.12.2025: 14.113,71 €

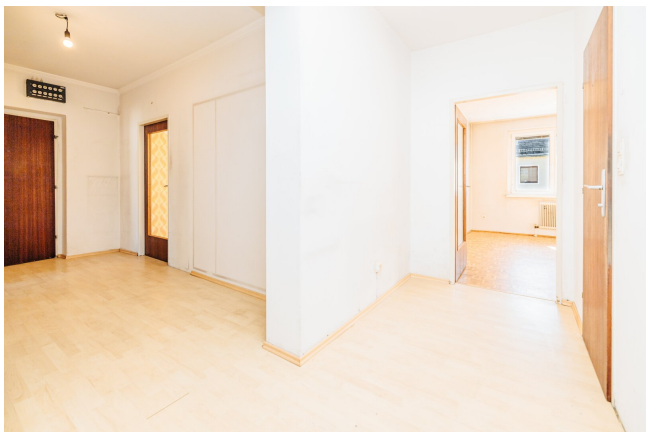
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

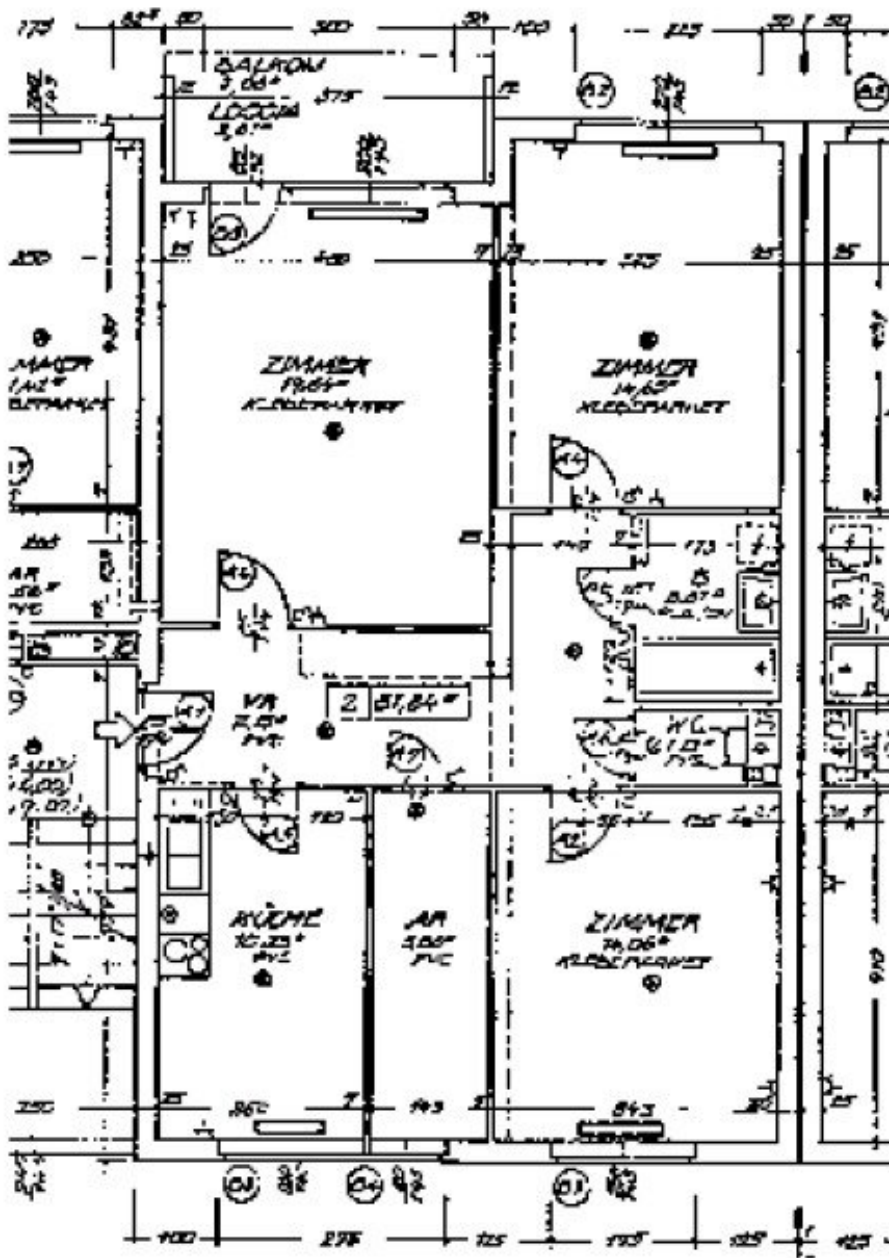












# Objektbeschreibung

## Ihr Wohnjuwel in Geidorf: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und viel Gestaltungspotenzial

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

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Grazer Wohngegenden mit bester Anbindung und hoher Lebensqualität.

- **84,65 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit idealer Raumaufteilung**

Alle Zimmer sind zentral begehbar und bieten eine klare Struktur für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

- **Sanierungsbedürftig – perfekt, um nach eigenen Wünschen zu gestalten**

Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz individuell nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten.

- **Westseitiger Balkon für sonnige Nachmittage**

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der bis in die Abendstunden Sonne bietet und zum Entspannen einlädt.

- **Extra Wohnzimmer, große Küche & praktischer Abstellraum**

Die Wohnung überzeugt durch ein separates Wohnzimmer, eine großzügige Küche mit viel Platz sowie einen nützlichen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

Die Vogelweiderstraße 36 liegt im begehrten Grazer Bezirk Geidorf. Hier wohnen Sie ruhig und dennoch zentral – mit kurzen Wegen zur Universität, in die Innenstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und verfügt über eine Nutzfläche von 84,65 m<sup>2</sup>. Der Grundriss ist praktisch angelegt: Alle Zimmer sind zentral begehbar, was die Wohnung besonders flexibel macht. Zur Verfügung stehen Ihnen ein

großzügiges Wohnzimmer, eine separate, geräumige Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet damit die ideale Gelegenheit, Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob modernes Design oder klassisch-schlichte Linie – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönliche Wohnwelt zu schaffen.

Der westseitig ausgerichtete Balkon ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar und lädt zum Entspannen im Freien ein – sei es beim Frühstück in der Sonne oder beim Ausklang des Tages.

Ein Kellerabteil sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum.

Damit vereint die Wohnung eine erstklassige Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung und der Möglichkeit, die eigenen Wohnideen frei umzusetzen – ein ideales Zuhause für alle, die Individualität und Gestaltungsspielraum schätzen.

**Nutzen Sie die Chance und erleben Sie das Potenzial dieser Wohnung in Geidorf persönlich bei einer Besichtigung!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <300m

Klinik <900m

Krankenhaus <900m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <400m

Universität <500m

Höhere Schule <700m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.875m

**Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <375m

Post <300m

Polizei <1.475m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <1.325m

Autobahnanschluss <5.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap