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 m²
Nutzfläche:	84,65 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	9,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	163,40 €
Heizkosten:	161,50 €
USt.:	48,64 €

Infos zu Preis:

Darlehen per 30.06.2026: 13.837,72 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

















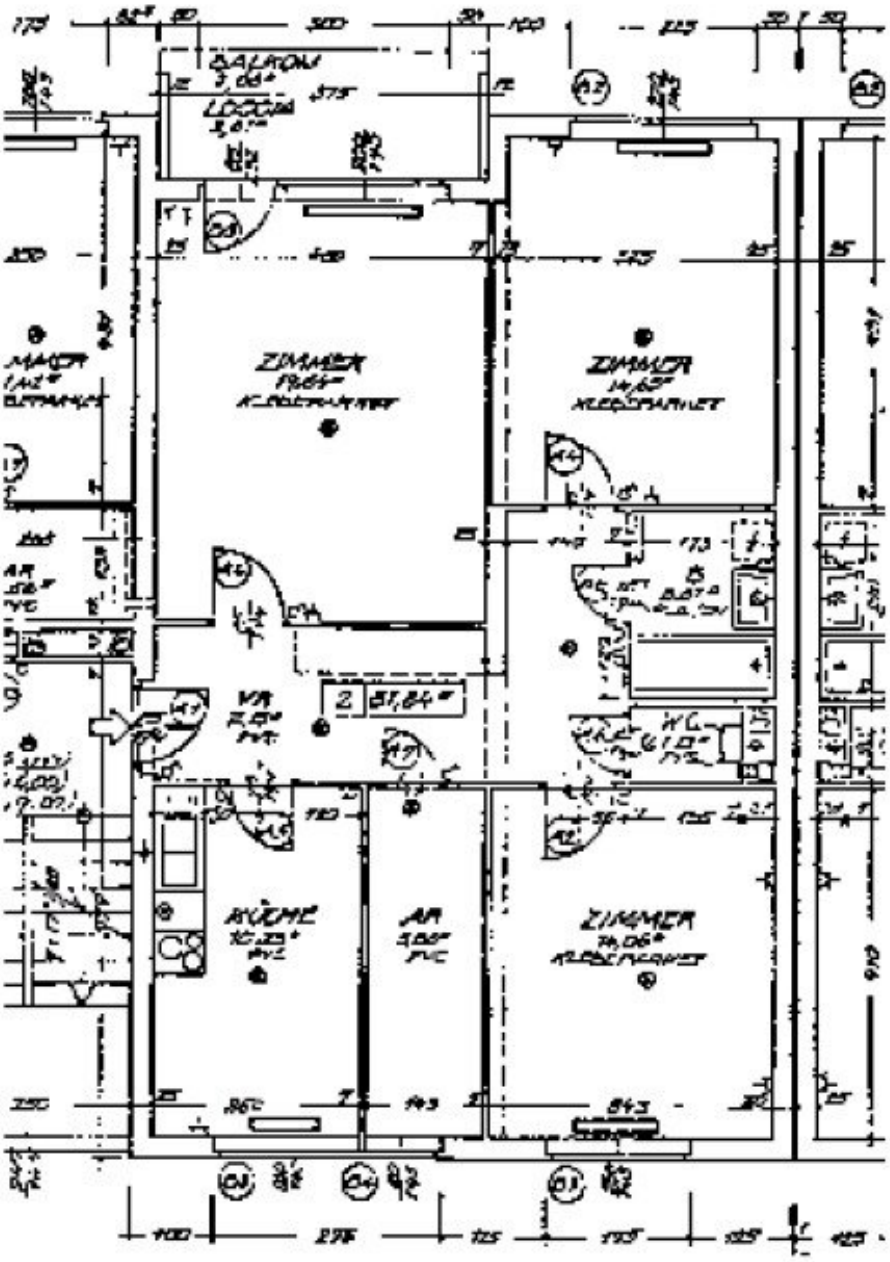











BALKON
LOGGIA
ZIMMER
ZIMMER
VR
2 51,84 m²
WC
KÜCHE
AR
ZIMMER

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 m² 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 m². 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!

Sonstiges: Vermietung nur unter den mietrechtlichen Bedingungen des WGG möglich.

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