

**RUHIGES WOHNUMFELD I BADEZIMMER MIT DUSCHE
UND FENSTER I GEIDORF I ZENTRALE STADT LAGE I
GRÜNBLICK I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 38282

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

Zahlen, Daten, Fakten

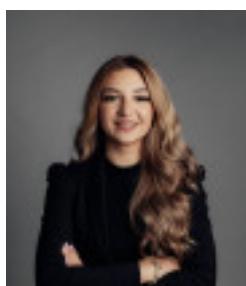
Adresse	Wilhelm Raabe Gasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,63 m ²
Nutzfläche:	68,63 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	193,72 €
USt.:	19,37 €
Infos zu Preis:	

Per 31.05.2025: Darlehen € 9.693,20, gedeckt durch monatliche Sonderrücklage € 150,00 ,-

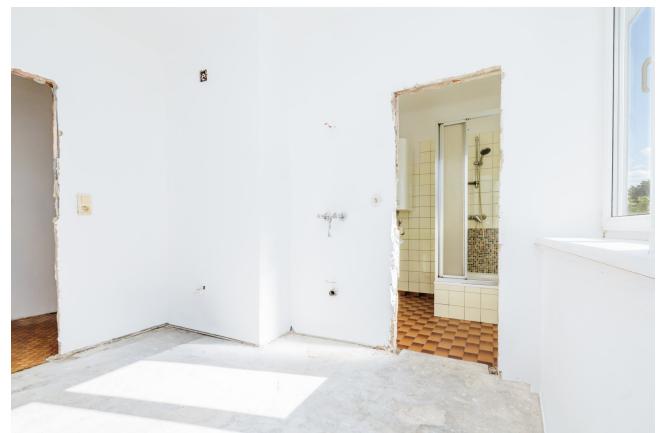
Provisionsangabe:

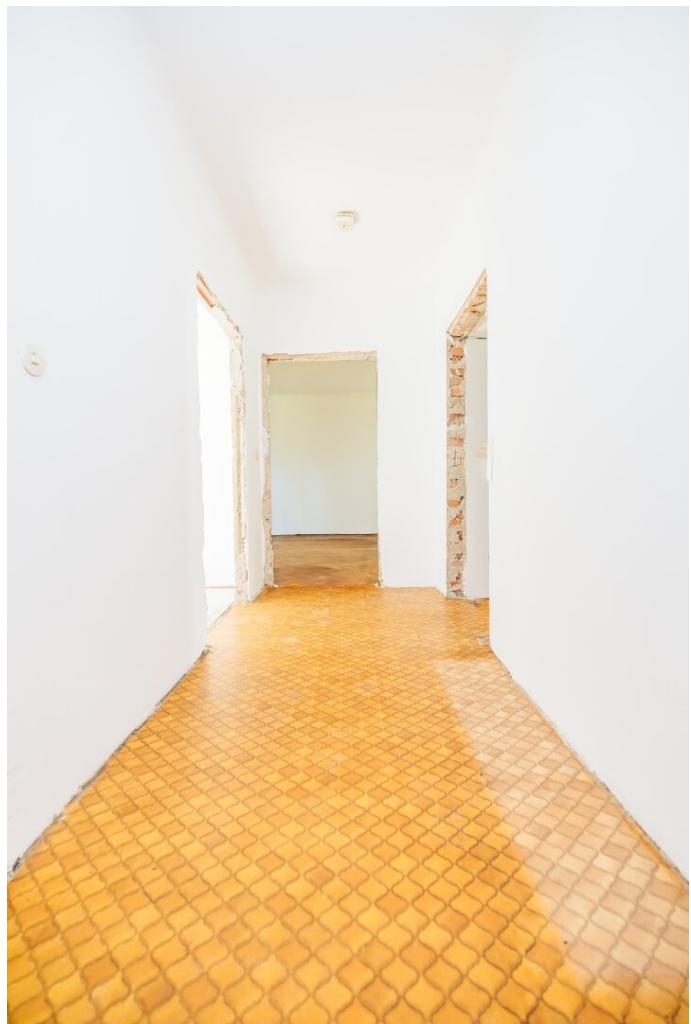
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

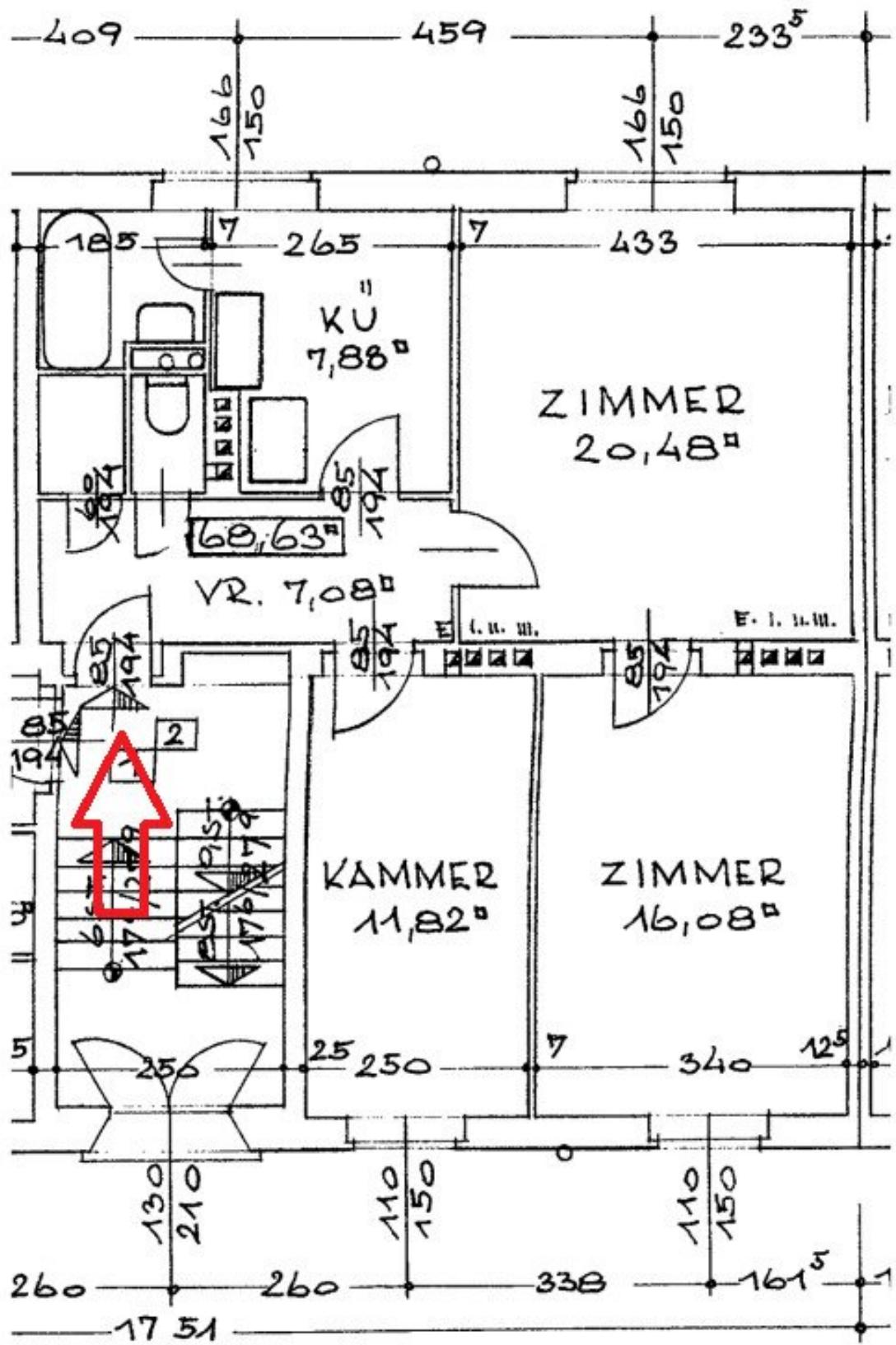


Lucija Klepic









Objektbeschreibung

Geidorf-Juwel mit Potenzial: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Fischgrätparkett – sofort verfügbar!

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

Wohnen im Herzen des beliebten Bezirks – die Wilhelm-Raabe-Gasse ist eine charmante, ruhige Wohnstraße mit bester Anbindung. Universität, Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt.

- **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss**

Auf ca. 68,63 m² Wohnfläche erwartet Sie ein cleverer, zentral begehbarer Grundriss. Vom Vorraum gelangen Sie in sämtliche Räume – ideal für Familien, Paare oder auch für eine WG-Nutzung.

- **Altbauflair pur: Helle Räume mit Fischgrätparkett**

Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Wohnambiente. Der wunderschöne Fischgrätparkett verleiht der Wohnung zeitlose Eleganz und klassischen Altbau-Charme.

- **Hochparterre – bequem erreichbar**

Nur wenige Stufen trennen Sie vom Stiegenhaus zu Ihrer neuen Wohnung. Die Lage im Hochparterre verbindet Wohnkomfort mit Alltagstauglichkeit.

- **Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen**

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand – ein echter Pluspunkt für alle, die Wert auf Individualität legen. Verwirklichen Sie Ihre eigenen Wohnträume und schaffen Sie ein Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack.

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit rund 68,63 m² Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses in der beliebten Wilhelm-Raabe-Gasse 7 im Herzen des charmanten Grazer Stadtteils Geidorf. Durch die begehrte Lage in unmittelbarer Nähe zur Karl-Franzens-Universität, dem Stadtpark und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten vereint die Wohnung urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität. Sie ist ab sofort verfügbar und bietet damit die perfekte Gelegenheit, ein neues Kapitel Ihres Lebens in einer der gefragtesten Wohngegenden von Graz zu beginnen.

Schon beim Betreten wird das angenehme Raumgefühl deutlich: Ein geräumiger Vorraum bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und ermöglicht die bequeme, getrennte Begehbarkeit aller Räume. Diese klare Struktur macht die Wohnung sowohl für Paare und Familien als auch für eine Wohngemeinschaft besonders attraktiv.

Die drei hellen Zimmer überzeugen durch ihre freundliche Atmosphäre, die durch großzügige Fensterflächen und reichlich Tageslicht zusätzlich unterstrichen wird. Der edle Fischgrätparkettboden bringt den Altbau-Charakter perfekt zur Geltung und verleiht den Räumen ein wohnliches, stilvolles Ambiente.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Dusche. Diese klare Trennung der Funktionen schafft Struktur und erleichtert den Alltag. Darüber hinaus steht ein Kellerabteil zur Verfügung, das für weiteren Stauraum sorgt.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die einmalige Chance bietet, Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob moderne Designküche, stilvolles Badezimmer oder kreative Farbkonzepte – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Ideen umzusetzen und ein individuelles Wohnjuwel zu schaffen, das genau Ihrem persönlichen Geschmack entspricht.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnjuwel in Top-Lage und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Lassen Sie sich vom besonderen Charme, der tollen Aufteilung und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten begeistern – vielleicht wartet hier schon Ihre neue Traumwohnung in Geidorf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <175m
Klinik <825m
Krankenhaus <825m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <275m
Universität <450m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <300m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <300m
Polizei <1.350m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <1.200m
Autobahnanschluss <5.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap