

**Top sanierte ANLEGER-Wohnung in Graz für Studenten  
od. Singles, UNINÄHE, Perfektes Zuhause zum Wohlfühlen  
für nur 109.800 €, Parkplatz im Freien, Kellerabteil!  
VERMIETET bis Dez. 2027**



**Objektnummer: 7775/237**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin  
Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Koßgasse                                |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                               |
| Baujahr:                      | 1972                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 32,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 36,40 m <sup>2</sup>                    |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 64,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,08                           |
| Kaufpreis:                    | 109.800,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 106,48 €                                |
| Heizkosten:                   | 67,23 €                                 |
| USt.:                         | 21,91 €                                 |
| Provisionsangabe:             |   |

3.952,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.

Hofgasse 8 / II

8010 Graz

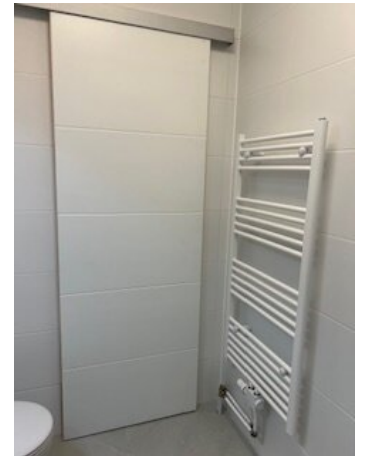
T +43 316 82 89 74

H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.















offener Wohn/Ess-/Schlafbereich

gesamt:  $15,8\text{m}^2$

$3,3\text{m}^2$  mit Küche

+ ? (klein Bad  
oder Vorräumen)

$\approx 21,00\text{m}^2$

entfernt!

Dusche

Platz für Waschmaschine

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Graz, inmitten der idyllischen Steiermark. Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, eine gepflegte Wohnung (Wohnen/Essen/Schlafen, Badezimmer mit WC) im Herzen von Graz zu erwerben. Diese wunderschöne Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, in der Nähe von allen Annehmlichkeiten, die Sie brauchen könnten. Mit einem Kaufpreis von nur 109.800,00 € und einer Wohnfläche von 32,00m<sup>2</sup>/36,40m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. Loggia) ist diese Wohnung perfekt für Singles oder junge Paare, die eine komfortable und erschwingliche Unterkunft suchen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet (Befristung 3 Jahre), Einzug Jänner 2025)

SANIERUNG, teilweise bereits beauftragt:

- Dachsanierung
- thermische Sanierung (Fassade)
- Fenstertausch aller Fenster der Liegenschaft
- Erneuerung Heizungszentrale (schon beauftragt)
- Steigstrang

Bereits ERNEUERT:

Schließanlage

Summe ohne Förderung € 23.090,37 + € 17.933,96 abzgl. Förderung - € 16.163,26 = € **24.861,07 ( Preis inkl. Summe Anteil Sanierung mit Schätzung der Kosten für die Erneuerung des Steigstrang)**

Gesamtkosten für die geplante SANIERUNG für den Nutzwert der Wohnung: €

Die Wohnung beeindruckt nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre Ausstattung. Der Wohnbereich ist mit Fliesen und Parkettboden ausgestattet, was ein modernes und einladendes Ambiente schafft. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um Freunde und Familie zu empfangen und gemeinsam Mahlzeiten zuzubereiten. Genießen Sie außerdem die Sonne auf Ihrem eigenen Südwest-Loggia, während Sie den Blick auf die Stadt genießen.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer großer Pluspunkt dieser Immobilie. Mit einer Bushaltestelle und einer Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe können Sie bequem und schnell in alle Teile der Stadt gelangen. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da der Hauptbahnhof nur eine kurze Fahrt entfernt ist.

Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist hervorragend, auch die Infrastruktur ist unschlagbar. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten. Auch die renommierte Universität Graz ist nur wenige Minuten entfernt, was diese Wohnung auch für Studenten zu einem idealen Wohnort macht. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Hülle und Fülle, sei es im Supermarkt um die Ecke oder in einem der nahegelegenen Einkaufszentren. Eine Bäckerei in der Nähe sorgt zudem für frisches Brot und Gebäck für Ihren täglichen Genuss.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung in Graz alles, was man sich für ein komfortables und praktisches Leben wünschen kann. Der Kaufpreis von 109.800,00 € macht sie zu einem erschwinglichen Schnäppchen, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Zusatzinfo: bei der gesamten Liegenschaft sind Sanierungen geplant, welche zu Teil gefördert werden. Die Informationen zum Sanierungsplan und Umfang der Sanierung erhalten Sie per Interesse.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.000m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Bahnhof <1.750m  
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap