

**Stilvolle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon nach  
Generalsanierung.**



**Objektnummer: 1253**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 168,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 3,99
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ramon Beyeler**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 24 60 404

H +43 664 24 60 40

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

ermin zur





AKTIVIT  
Bauen in Lingen-Emschendorf



AKTIVIT



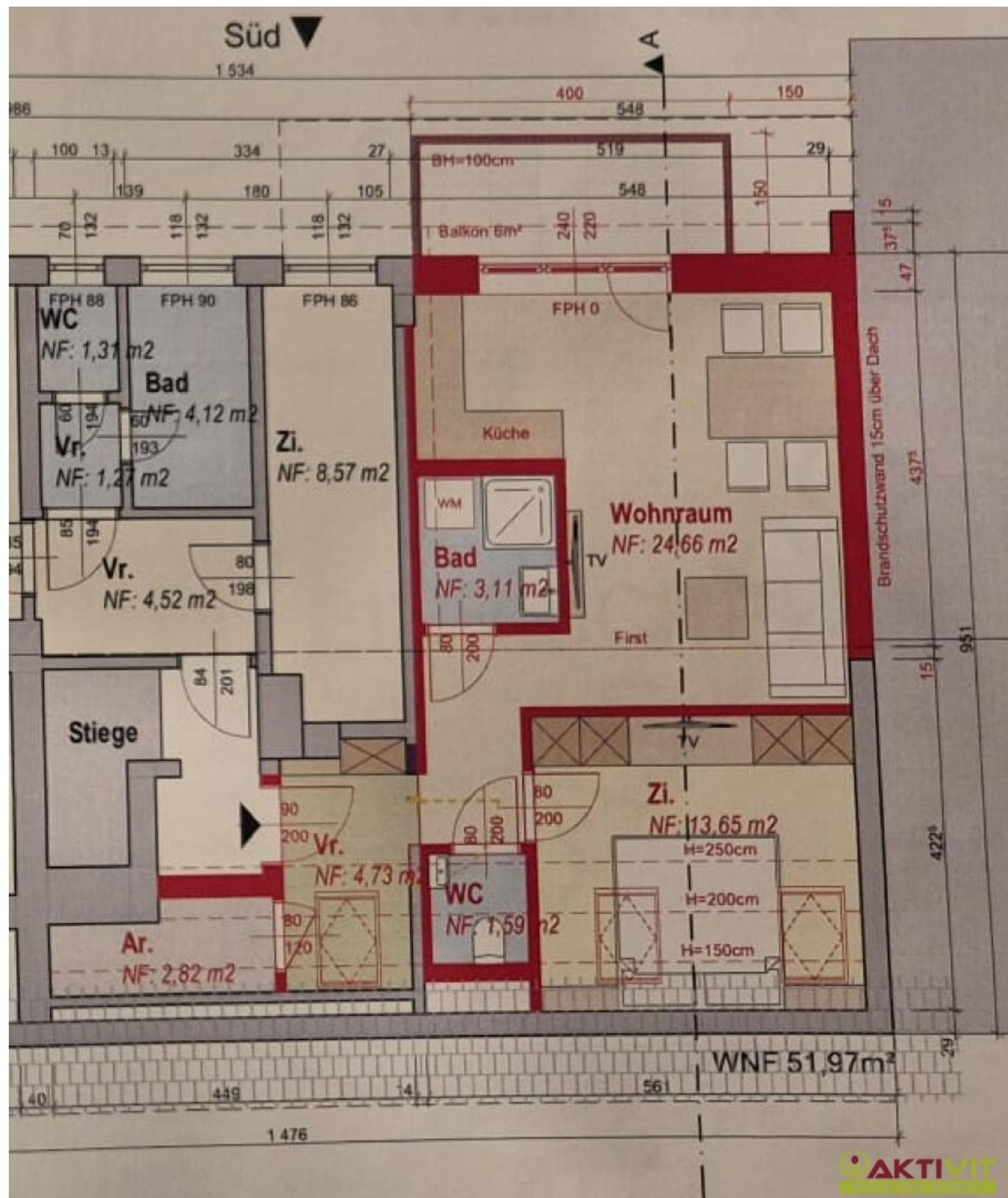
AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT



## Objektbeschreibung

Diese ca. 52 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Westen von Graz in einem gewachsenen, urbanen Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur und Anbindung. Sie liegt im 1. Dachgeschoss eines umfassend generalsanierten Altbauhauses und ist sofort beziehbar. Besonders hervorzuheben sind der durchdachte Grundriss, der sonnige Südbalkon sowie der Erstbezug nach Generalsanierung.

### **DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:**

- Gute Mikrolage im Grazer Westen mit ausgezeichneter Nahversorgung
- Ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- Südbalkon mit ca. 6 m<sup>2</sup>
- Erstbezug nach Generalsanierung (2025)
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Einbauküche inklusive
- Möblierung laut Bildern inkludiert

## DIE WOHNUNG

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen Vorraum, von dem aus ein kleiner Abstellraum erreichbar ist. Daran anschließend öffnet sich ein zentraler Flur, der alle Räume der Wohnung miteinander verbindet. Das Schlafzimmer, das Badezimmer mit Dusche sowie das getrennte WC sind jeweils zentral vom Flur aus erschlossen.

Der Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt über die integrierte Einbauküche. Von hier aus ist auch der südlich ausgerichtete Balkon erreichbar, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet. Die Raumaufteilung ist funktional und klar strukturiert, ohne Durchgangszimmer, und ermöglicht eine angenehme Nutzung aller Bereiche.

## ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach Generalsanierung (2025) und ist modern sowie hochwertig ausgestattet. Beheizt wird sie mittels Fußbodenheizung, zusätzlich ist eine Klimaanlage vorhanden.

In den Wohnräumen wurde Parkettboden, in Vorraum, Bad und WC großformatige Fliesen verlegt. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, Waschtisch samt Unterschrank und beleuchtetem Spiegel ausgestattet, das WC ist separat ausgeführt.

Die neue Einbauküche überzeugt durch modernes Design, integrierte Geräte und gute Stauraumlösungen. Maßgefertigte Einbauten im Wohn- und Vorraumbereich sowie die auf den Bildern ersichtliche Möblierung (Schrank, Kommode) sind inkludiert.

Der Südbalkon ist vom Wohnraum aus erreichbar und mit einem Holzbelag ausgeführt.

## DIE BETRIEBSKOSTEN

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 120,–.

### *Hinweis*

Der Energieausweis wurde vor der Generalsanierung erstellt und entspricht daher möglicherweise nicht mehr den aktuellen Kennwerten. Heizkosten sind verbrauchsabhängig und können je nach individuellem Nutzungsverhalten variieren.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Ramon Beyeler

[+43 664 24 60 404](#)

[r.beyeler@aktivit.org](mailto:r.beyeler@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap