

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



Objektnummer: 1253

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,99
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ramon Beyeler

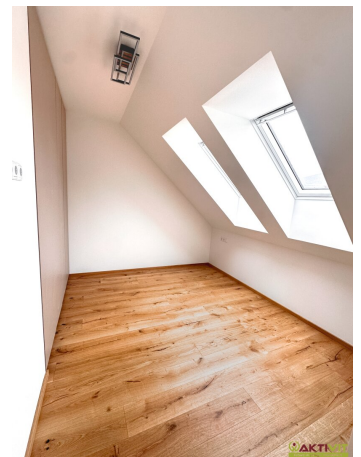
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

T +43 664 24 60 404

H +43 664 24 60 404

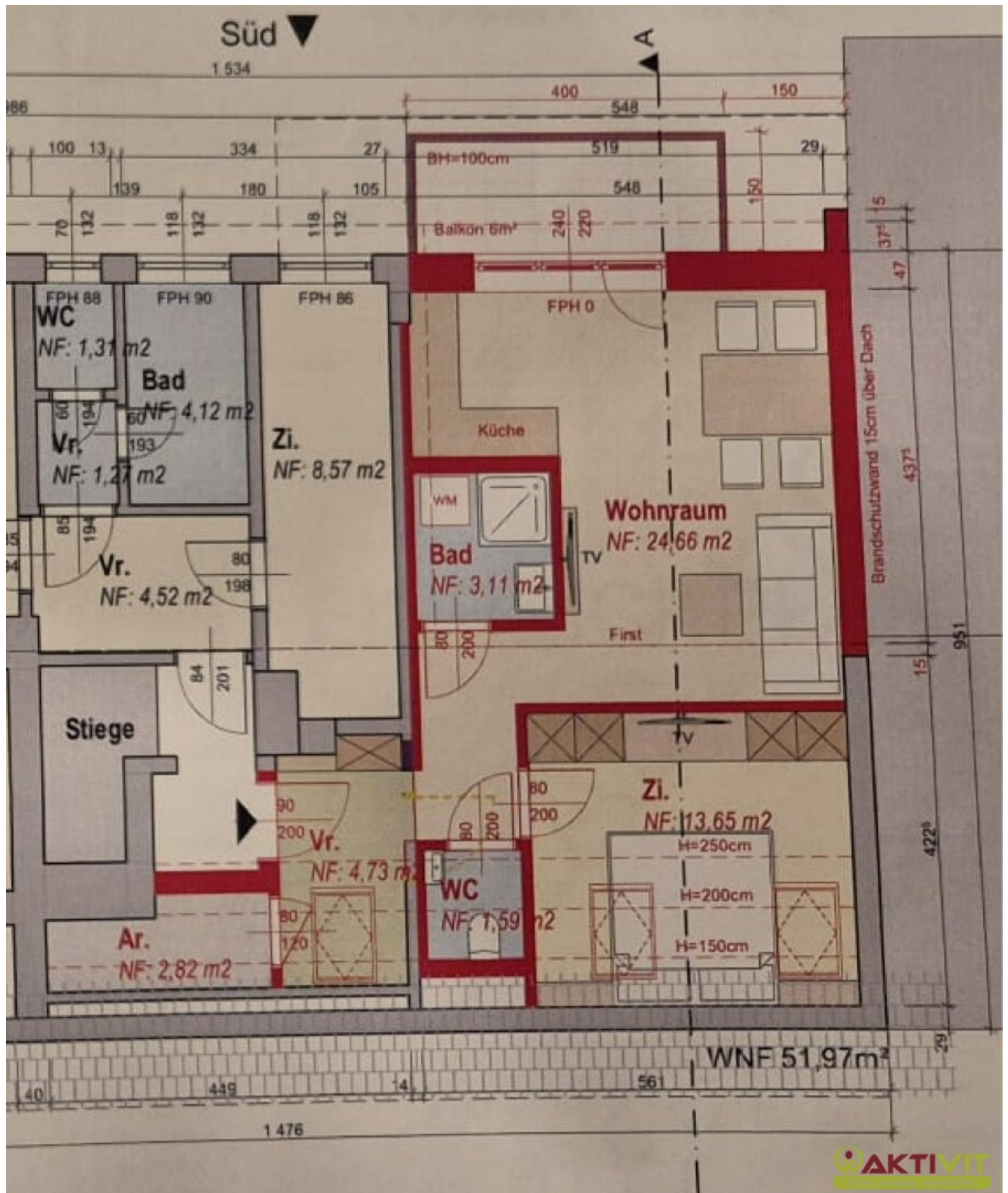
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









Objektbeschreibung

Diese ca. 52 m² 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 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- Südbalkon mit ca. 6 m²
- 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](tel:+436642460404)

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