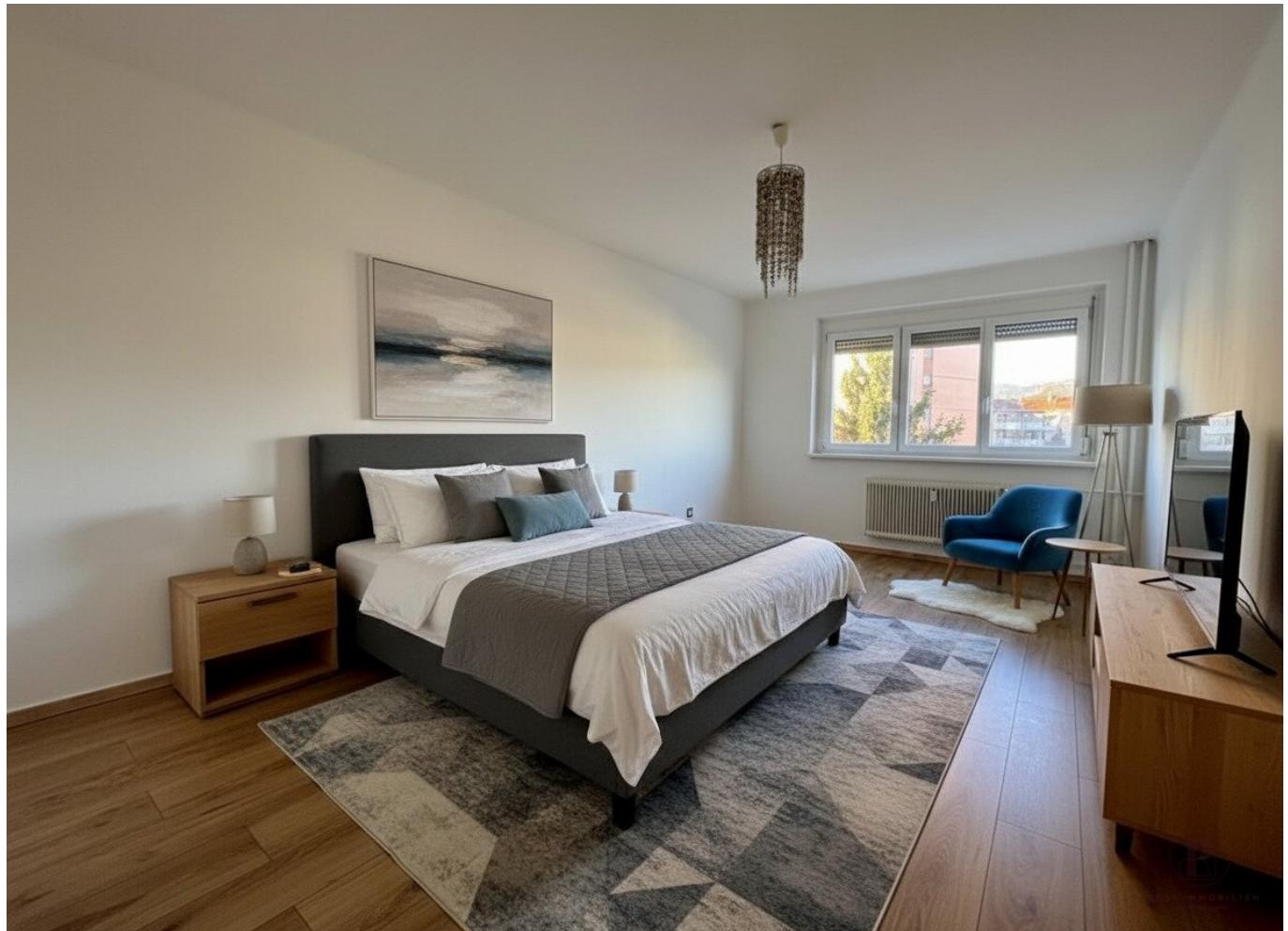


**\* Citypark-Nähe: Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Graz\***



**Objektnummer: 1830/279**

**Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Idlhofgasse 32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1966
Wohnfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	238.000,00 €
Betriebskosten:	187,50 €
Heizkosten:	97,46 €
USt.:	41,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

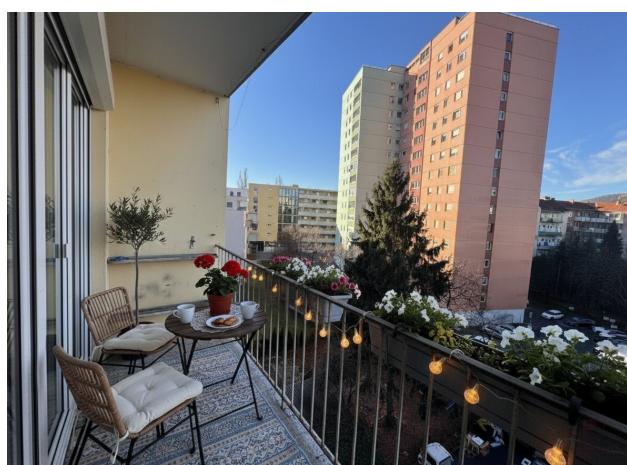
## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Prosi

Prosi Immobilien e.U.  
Copacabana 50/2.OG/ Top 14  
8401 Kalsdorf bei Graz







**metrischer Plan**

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige **3-Zimmer-Wohnung in Graz Idlhofgasse mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Die Wohnung befindet sich im **5. Obergeschoß mit Lift** in einem gepflegten Mehrparteienhaus und überzeugt durch ihre **gute Raumaufteilung**.

Die gezeigte Einrichtung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und dient lediglich zur Inspiration; die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

## Aufteilung:

- Drei **separat** begehbarer **Zimmer**
- separate **Küche**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Separates WC**
- **unmöbliert**
- **Balkon** mit schöner Aussicht
- **Kellerabteil** inklusive
- **KFZ-Stellplatz** (nicht im Eigentum)

## Sanierungen & geplante Maßnahmen:

- Fenster größtenteils erneuert (2010)
- Lift modernisiert (2015)
- Fernwärmestation erneuert (2023)
- Dachsanierung & Taubenabwehr in Planung (bereits durch Rücklage gedeckt)

## **Kosteninformation:**

Betriebskosten, Heizung (Fernwärme) und Reparaturrücklage derzeit: **ca. € 430,-/Monat**

Rücklagenstand **per 26.08.2025**: Guthaben **€ 228.043,-**

Die bereitgestellten Informationen stammen vom Eigentümer und/oder dritten Personen und wurden sorgfältig zusammengetragen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Angaben können gerundet oder geschätzt sein.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich; Irrtümer sowie Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung

ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Prosi Immobilien e.U. zulässig.

Um Immobilien bestmöglich darzustellen, nutzen wir bei ausgewählten Bildern KI-Optimierungen.

Diese dienen ausschließlich der visuellen Aufbereitung und können geringfügig vom realen Erscheinungsbild abweichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <350m

Klinik <600m

Krankenhaus <300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <250m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.200m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <575m

**Sonstige**

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <700m

Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <375m

Autobahnanschluss <4.100m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap