

**Exklusive 3-Zimmer-Altbauwohnung in einer der
schönsten Grazer Lagen**



Objektnummer: 1005

Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,41 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	349.900,00 €
Betriebskosten:	186,56 €
Heizkosten:	138,56 €
USt.:	46,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Friedrich Kutschi







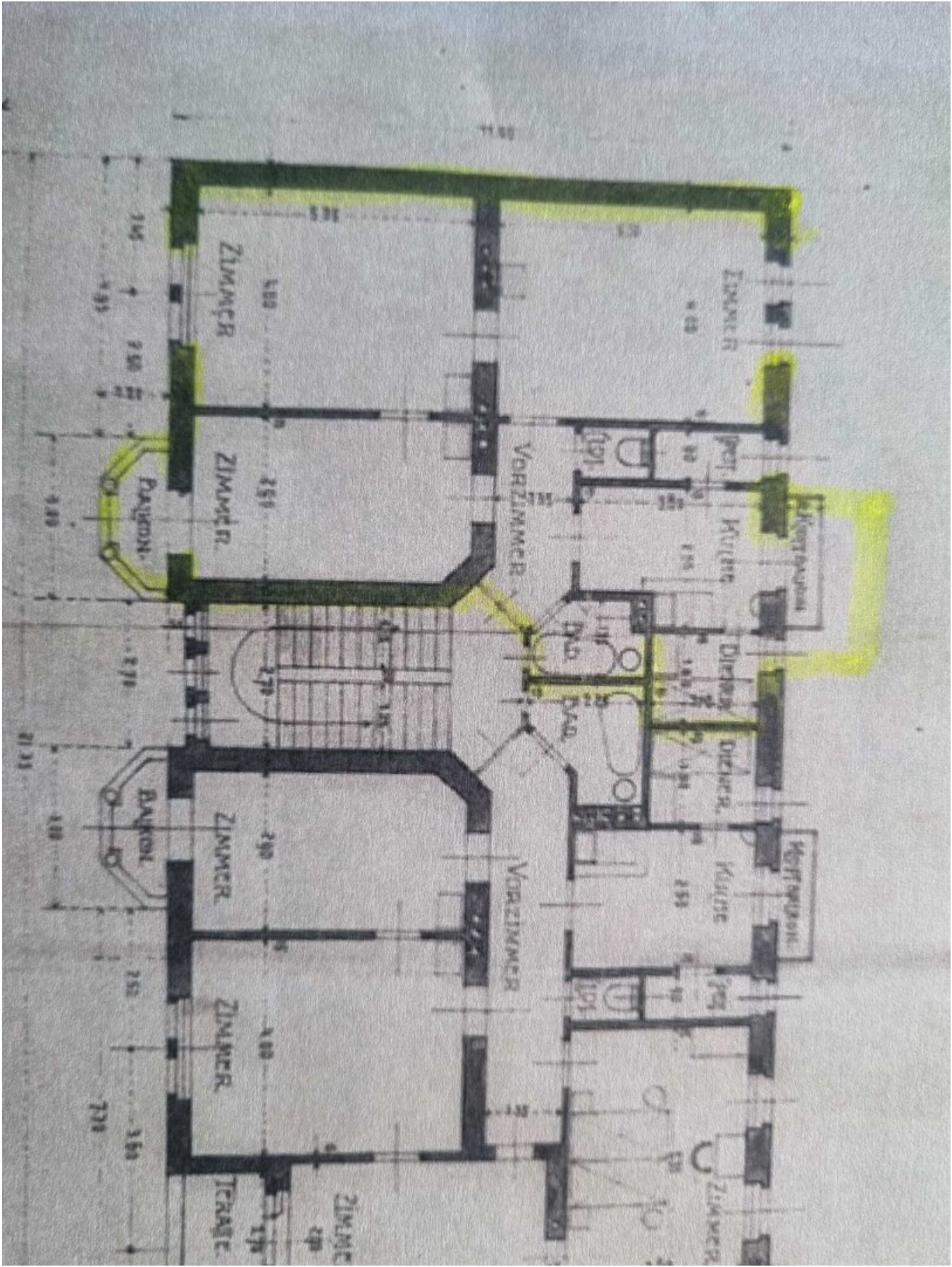














Wolfgang Fesl
Teamleiter
Wohnwertspezialist

Musterhauspark
Weblinger Gürtel 33
8054 Graz

Mobil +43 (0)676 911 69 79
wolfgang.fesl@realfinanz.at



Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Marktspiegel Stand 03.2026

Modellrechnung - EUR 100.000,00 Kreditauszahlungsbetrag



Zinssatz

variabel ab 2,73 %

Effektivzinssatz 2,94 %

Fixzinssatz 5 - 40 Jahre ab 2,65 %

Effektivzinssatz 2,86 %

„Zukunftsfitt-Mischkredit“

50 % fix, 50 % variabel

Lebensphasenrate

Bankgarantie pauschal ab EUR 450,-

Laufzeit 35 Jahre

EUR 399,- mtl. Rate

Gesamtkreditbelastung EUR 167.160,-

EUR 394,- mtl. Fixzinsrate

Gesamtkreditbelastung EUR 165.617,16

EUR 401,50 mtl. Rate

ab EUR 299,- mtl.

- ✓ **Zinsaufschläge ab 0,73 %**
- ✓ **Laufzeiten bis 40 Jahre**
- ✓ **Finanzierungen ohne Endalter**



Bedarfsanalyse

Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.



Marktvergleich

Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.



Abwicklung

Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in einer der schönsten Lagen von Graz – Wegenergasse, Bezirk Waltendorf

In einer der ältesten und charmantesten Wohngegenden von Graz erwartet Sie diese stilvolle Wohnung in der begehrten Wegenergasse im Bezirk Waltendorf, nur wenige Schritte von der Leonhardstraße entfernt.

Die Wegenergasse ist eine denkmalgeschützte Wohnstraße mit unverwechselbarem Charakter. Geprägt von Jugendstilarchitektur, dem Gartenstadtkonzept und einer besonderen historischen Atmosphäre erzählt sie auf eindrucksvolle Weise Grazer Stadtgeschichte. Hier verschmelzen Vergangenheit und Gegenwart – und vielleicht beginnt hier auch Ihre persönliche Geschichte.

Die ruhige Lage überzeugt durch hervorragende Infrastruktur und Anbindung: Öffentliche Verkehrsmittel sowie der Fahrradweg befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Schulen, Kindergärten, Banken, Post, Ärzte, das LKH, Hallenbad sowie zahlreiche Gastronomiebetriebe – sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich selbstverständlich in fußläufiger Distanz.

Die Wohnung – ca.77,41 m² Wohnfläche mit viel Potenzial

Diese charmante Altbauwohnung im 1. Obergeschoss (ohne Lift) bietet:

- Großen, einladenden Vorraum
- Möblierte Küche inklusive aller Elektrogeräte
- Drei getrennt begehbare Zimmer
- Zwei Balkone
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Zwei praktische Abstellräume
- Kellerabteil

Parkmöglichkeiten stehen in der Blauen Zone direkt vor dem Haus zur Verfügung. Zusätzlich kann in unmittelbarer Nähe ein Tiefgaragenplatz angemietet werden.

Die Liegenschaft wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert. Im Wohnbereich wären lediglich kosmetische Maßnahmen wie das Schleifen des Bodens sowie Malerarbeiten empfehlenswert. Für Liebhaber klassischer Altbauarchitektur bietet sich zudem an, die Innentüren durch stilgerechte Altbautüren zu ersetzen, um den ursprünglichen Charakter dieses besonderen Wohnjuwels noch stärker zu betonen.

Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit, eine Wohnung mit historischem Flair, ausgezeichneter Lage und großem Gestaltungspotenzial zu erwerben.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap