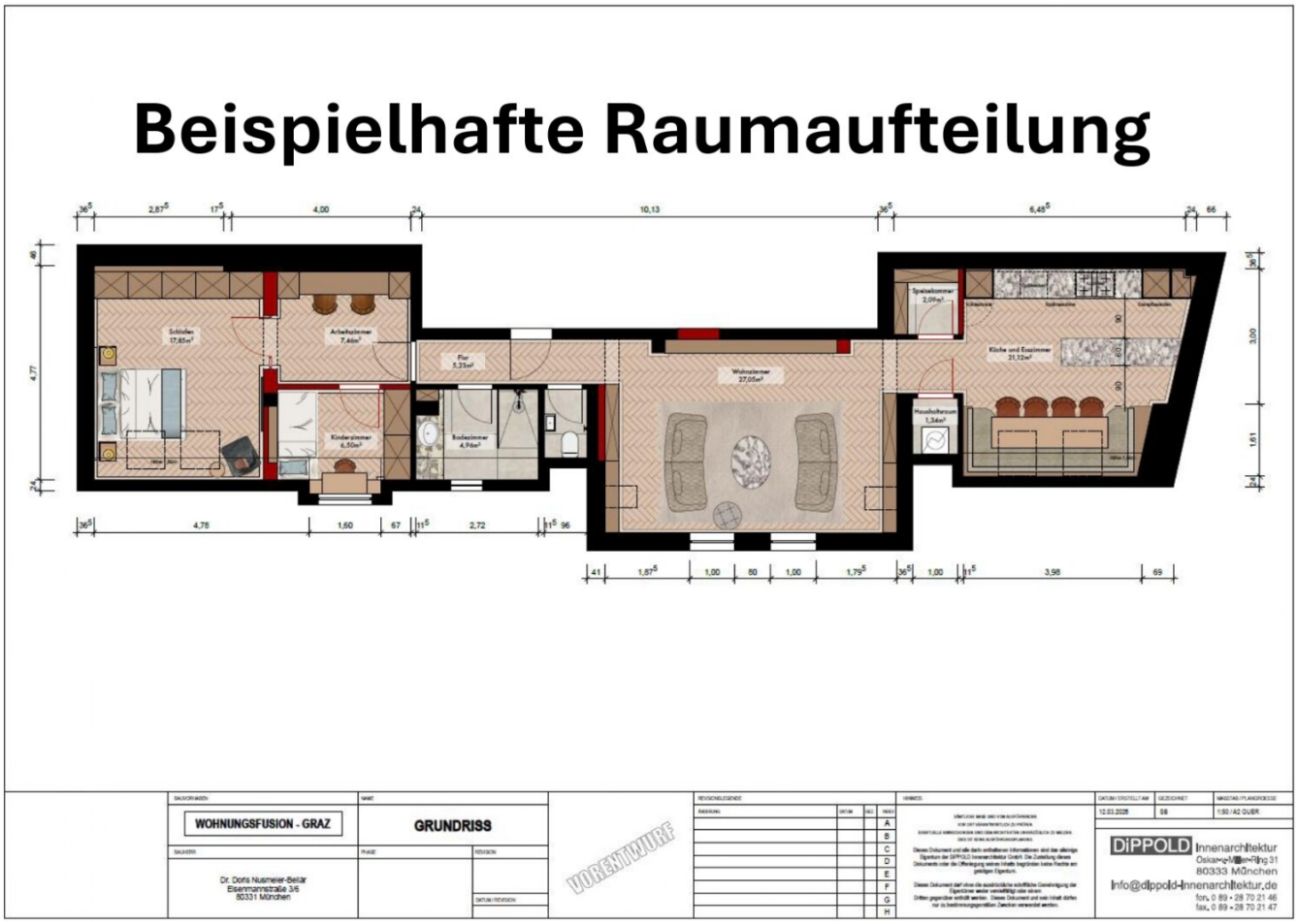
# Zwei Dachgeschosswohnungen in bester Grazer Lage




**Objektnummer: 684**

**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Wohnfläche:** | 96,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 162,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 3,03 |
| **Kaufpreis:** | 383.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Brugger**

Natureal - Immobilien Andrieu
Waldweg 16
8650 Kindberg

T +43 664 388 55 57

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













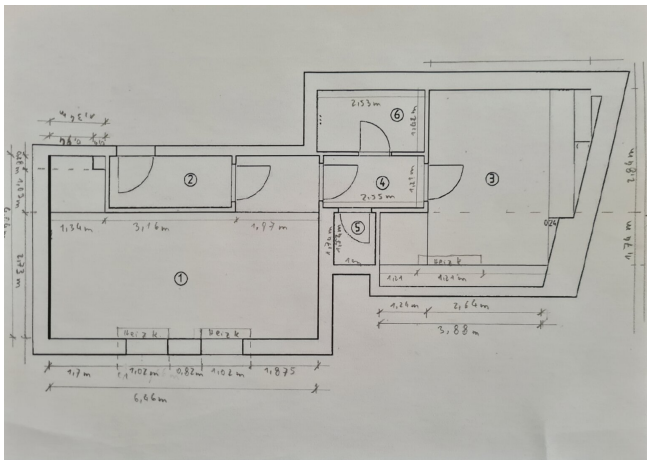











2,53 m
⑥
1,02 m
②
④
7,35 m
③
1,34 m
3,16 m
1,97 m
⑤
1,74 m
①
1,24 m
2,64 m
3,88 m
1,7 m
1,02 m
0,82 m
1,02 m
1,875
6,66 m







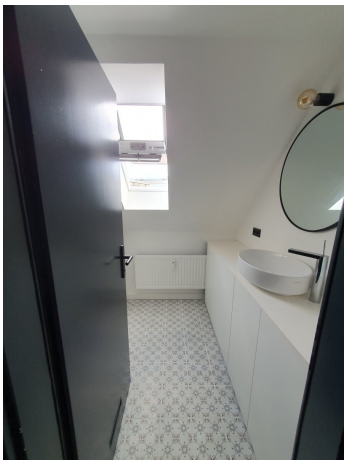

GAUDÍ
CAPE TOWN

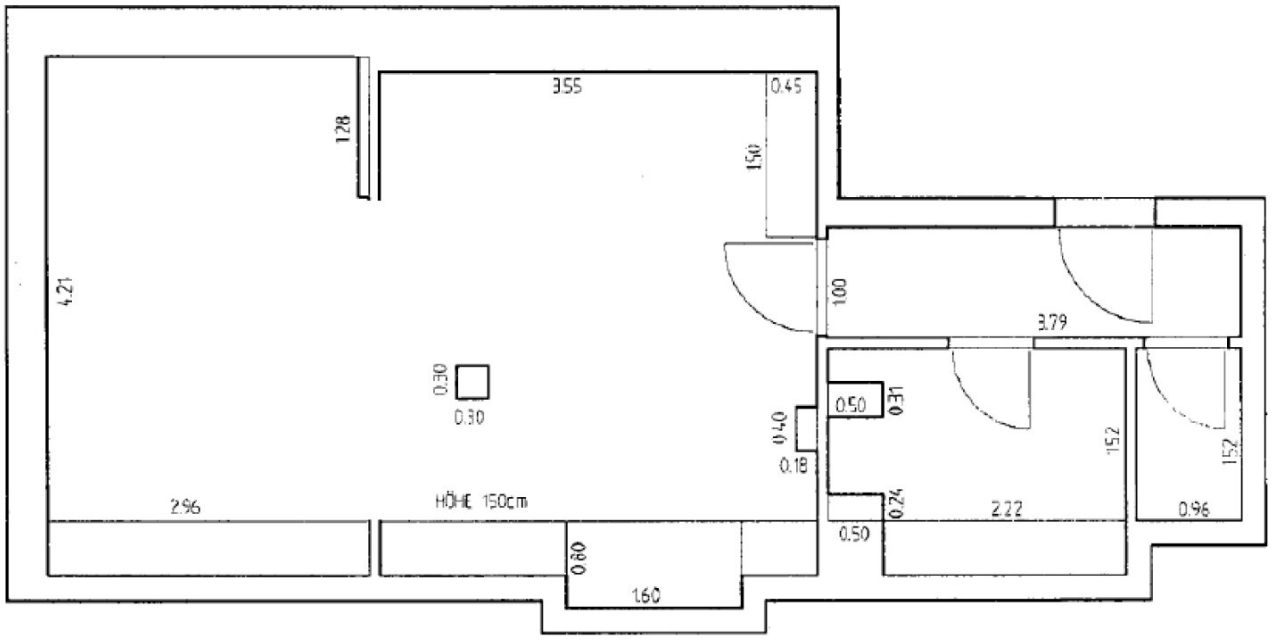











3.55
0.45
1.28
1.50
4.21
1.00
3.79
0.30
0.30
0.40
0.18
0.50
0.31
1.52
1.52
2.96
HÖHE 150cm
0.24
2.22
0.96
0.50
0.60
1.60

# Objektbeschreibung

## Zwei Dachgeschosswohnungen

## in bester Grazer Lage

Einzeln oder gemeinsam – zwei charmante Wohnungen mit Potenzial zur Zusammenlegung

## Die Wohnungen im Detail

### Wohnung 1 – 53 m² · 2 Zimmer

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet eine harmonische Wohnatmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Mit einer großzügigen Fläche von 53 m² und zwei hellen Zimmern ist sie ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt.

Die stilvolle Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Das gemütliche Badezimmer mit Badewanne verspricht entspannende Momente nach einem langen Tag. Beheizt wird die Wohnung mit Fernwärme.

Derzeit ist die Wohnung vermietet, der aktuelle Mietvertrag läuft bis Jänner 2028. Die Nettomiete beträgt rund 360,-- Euro.

Kaufpreis 198.000,-- Euro.

### Wohnung 2 – 43 m² · 1 Zimmer

Lassen Sie sich von dieser attraktiven Dachgeschosswohnung verzaubern! Auf 43 m² bietet sie alles, was das Herz begehrt – mit einem Kaufpreis von nur 185.000,00 € eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, in eine der gefragtesten Lagen der Steiermark zu investieren.

Der durchdachte Grundriss umfasst ein lichtdurchflutetes Zimmer, das ausreichend Platz für

individuelle Wohnideen bietet. Die hochwertige Einbauküche ist perfekt in den Wohnraum integriert und überzeugt durch funktionales und modernes Design. Die Kombination aus eleganten Fliesen und warmem Parkett schafft eine einladende Atmosphäre.

Die technische Ausstattung ist auf dem neuesten Stand: Fernwärme sowie modernisierte Elektro- und Wasserinstallationen gewährleisten zeitgemäßen Wohnkomfort.

## Vision: Zusammengelegte Wohnung

Der im Titelfoto angeführte Grundriss zeigt eine **beispielhafte Raumaufteilung** für den Fall einer Zusammenlegung beider Wohnungen zu einer Einheit von ca. 96 m². Diese Darstellung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt **keinen beim Bauamt eingereichten oder genehmigten Plan** dar.

### Wichtige Hinweise

*Eine einzigartige Gelegenheit: Die beiden aneinandergrenzenden Wohnungen bieten sich hervorragend für eine Zusammenlegung zu einer großzügigen Wohneinheit an. Bitte beachten Sie, dass die Umsetzbarkeit einer Zusammenlegung aus statischer und baurechtlicher Perspektive nicht geprüft wurde und vom potenziellen Käufer eigenständig und auf eigene Kosten zu klären wäre. Es wird von den Verkäufern keine Garantie für potenziell notwendige baurechtliche oder anderweitige Zustimmungen übernommen.*

**Für Fragen bin ich gerne erreichbar - Eva Brugger 0664 - 38 85 557**

**Eine Besichtigung kann rasch organisiert werden.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://natureal.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap