

## **NÄHE STADTSTRAND: Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Extraküche, Loggia und Parkmöglichkeit**



**Objektnummer: 8374/175**

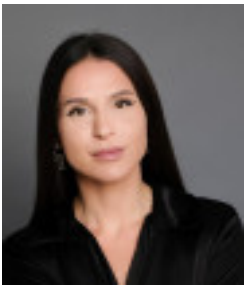
**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Anela Nuic**

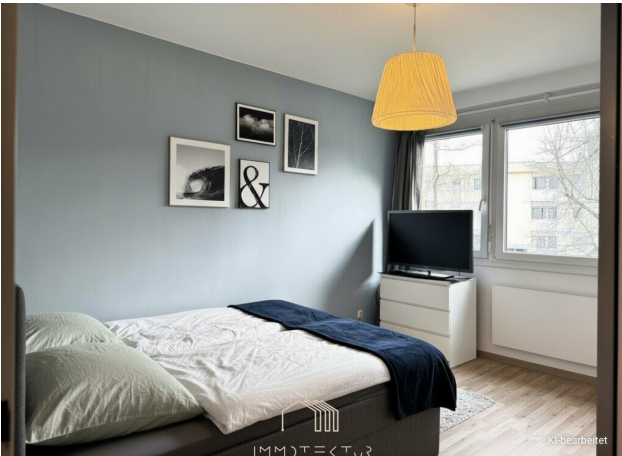
Immotektur e.U.  
Eichbachgasse 133B  
8041 Graz

T +43 660 63 63 464











IMMOTÉKTUR

KI-bearbeitet



## Objektbeschreibung

**Diese Wohnung fühlt sich nicht nur richtig an – sie ist es auch.**

Denn hier wurde nicht nur gewohnt – hier wurde **vorausschauend investiert**. Und genau das macht heute den entscheidenden Unterschied.

Renovierungen und Sanierungen wurden laufend getätigt und nicht alles auf später verschoben. Das ist gerade in der jetzigen Zeit ein **echter Pluspunkt**.

Ein paar Dinge, die bereits erledigt wurden:

- **Thermische Sanierung** im Jahr 2013 (Vollwärmeschutz)
- 3-fach verglaste Fenster seit 2018 inkl. Sonnenschutz (Ausnahme: Küche 2-fach verglast aus 2004) – **Lift** im Haus modernisiert
- Wohnung selbst ca. **2019 bzw. 2021** modernisiert (Infrarotheizung, Bodenbeläge, Küche,...)

Das sorgt einfach für ein gutes Gesamtgefühl – man startet nicht bei null, sondern übernimmt etwas, das schon eine solide Basis hat.

Was viele aktuell besonders interessiert: die Energiekosten.

? Derzeit liegen die gesamten Energiekosten (Heizung, Warmwasser und Strom) bei rund **80 € im Monat**.

Das ist natürlich eine Momentaufnahme, aber definitiv ein Wert, der sich sehen lassen kann!

Abgesehen davon überzeugt die Wohnung vor allem durch das **Wohngefühl**:

Der Vorraum ist angenehm **großzügig** und nicht das typische „Hereinkommen und gleich Anstehen“.

Das Wohnzimmer ist **lichtdurchflutet** und wird schnell zum zentralen Raum – egal ob Alltag oder Besuch.

**Zwei weitere Zimmer** geben Spielraum: Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeiten von zuhause – alles gut möglich.

Weiters bietet die Wohnung einen eigenen Raum zum Kochen - die **Küche** wurde 2021 eingebaut und ist sofort nutzbar. Kein Planen, kein Warten.

Und dann noch ein echtes Highlight:

Die **südseitige, überdachte Loggia**.

Ein Platz, den man schnell zu schätzen weiß – egal ob morgens mit Kaffee oder abends zum Abschalten nach einem stressigen Tag.

Auch im Haus selbst zeigt sich, dass hier mitgedacht wurde – Dinge, die man im Alltag schnell zu schätzen lernt.

Der **Lift** sorgt für bequemen Zugang, während **großzügige Kellerabteile** zusätzlichen Stauraum bieten – ideal für alles, was man nicht täglich braucht. Ein eigener **Fahrradraum** sowie ein **Wasch- und Trockenraum** runden das Angebot sinnvoll ab und nehmen Ihnen im Alltag einiges ab.

Besonders angenehm: der **große Parkplatz** im Außenbereich, der durch einen Schranken vom öffentlichen Straßenraum getrennt ist. Das bedeutet mehr Ruhe, mehr Ordnung und ein Stück zusätzlicher Komfort. Dem aktuellen Eigentümer ist ein eigener Parkplatz zugeordnet - es besteht die Möglichkeit, die Nutzung des Parkplatzes zu übernehmen (Voraussetzungen wie zB Hauptwohnsitz gegeben - weitere Infos auf Anfrage).

Auch die **Lage** ist sehr praktisch:

Zwischen **Jakomini und Liebenau** gelegen - mit allem, was man im Alltag braucht:

- Bus quasi vor der Tür
- Murradweg in der Nähe
- Parks, Spielplätze und der Stadtstrand bei der Seifenfabrik ebenso in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei & Fitnessstudio fußläufig erreichbar

Eine Kombination, die Ihren Alltag erleichtert.

## **Unterm Strich ist es eine Wohnung, die vieles richtig macht:**

- ? Es wurde schon in die Energieeffizienz investiert
- ? Laufende Energiekosten aktuell angenehm niedrig
- ? Sofort bezugsbereit
- ? Sehr gut angebundene Lage mit allem, was man im Alltag braucht

Keine „Baustelle“, sondern eine Wohnung, in die man einziehen und sich wohlfühlen kann!

## **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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m

Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap