

**MODERNISIERT: Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit
Extraküche, Loggia und Parkmöglichkeit**



Objektnummer: 8374/175

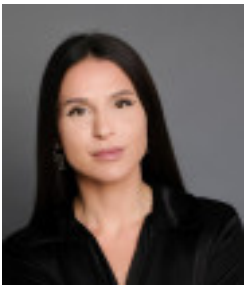
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

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

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

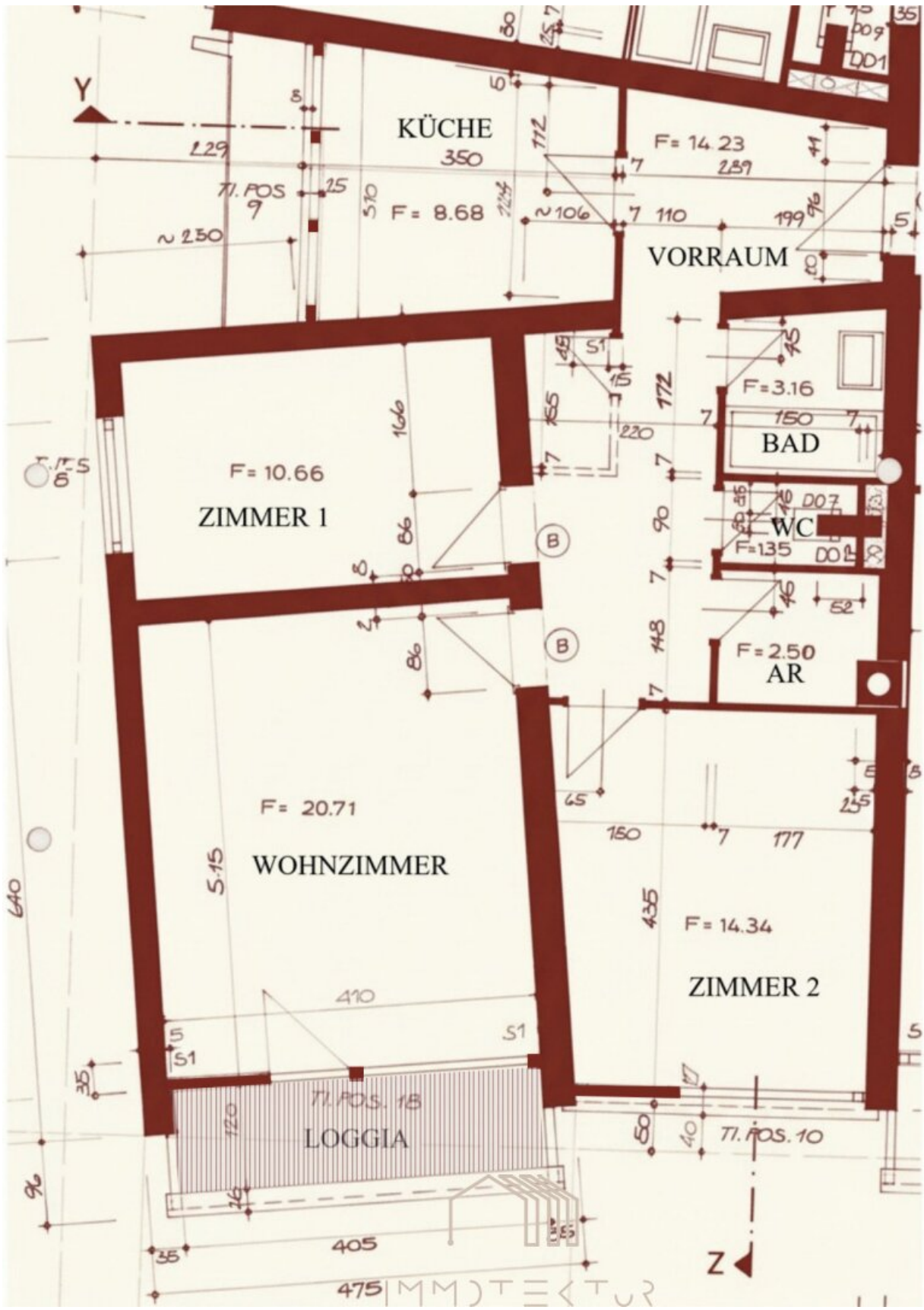












475 MM) T E K T U R

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 (Ausnahme: Küche 2-fach verglast aus 2004) inkl. Sonnenschutz
- **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