

**7. STOCK VON 7 I BLICK ÜBER GRAZ I LIFT I
BADEWANNE I TOP SANIERT I ZENTRALE RUHIGE LAGE
I MODERNE KÜCHE I ANLEGERWOHNUNG I
SCHLOSSBERGBLICK I AB SOFORT I SEHR HELL I
PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 38328

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,33 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	137,50 €
Heizkosten:	40,42 €
USt.:	21,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

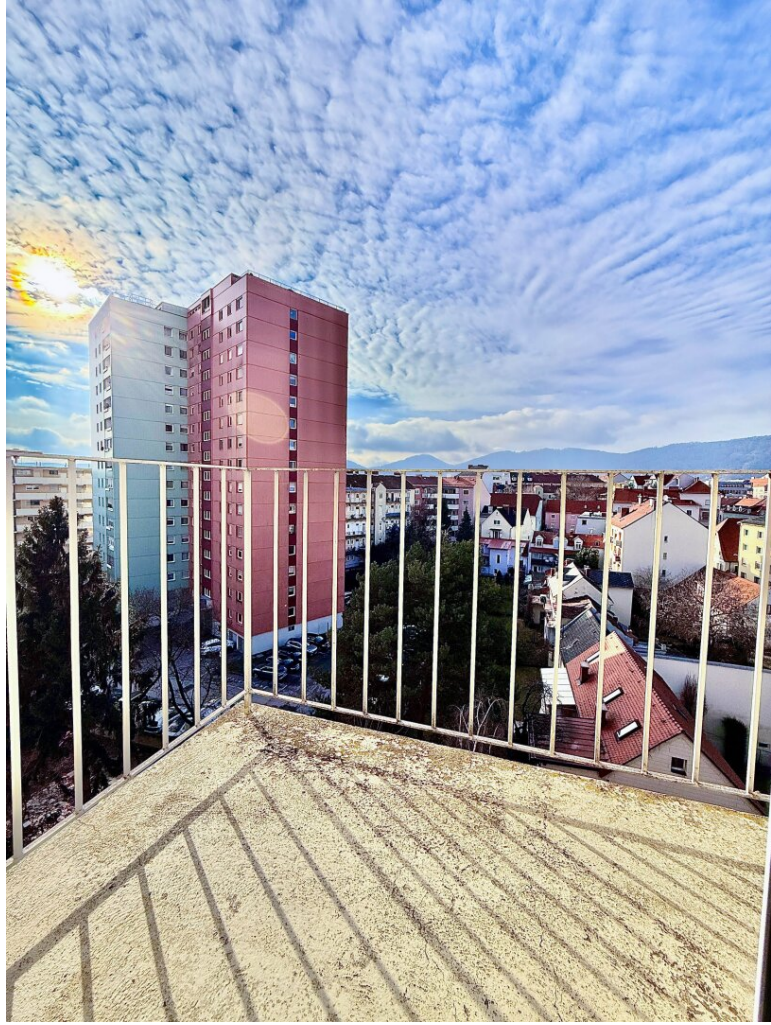


Sabina Maitz

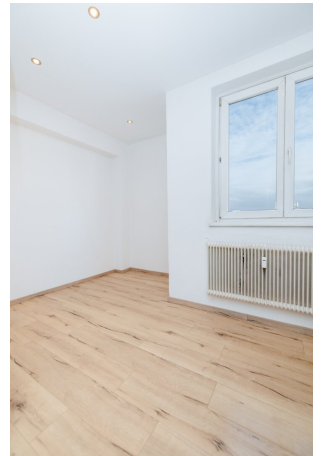
Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Klosterwiesgasse 4
8010 Graz

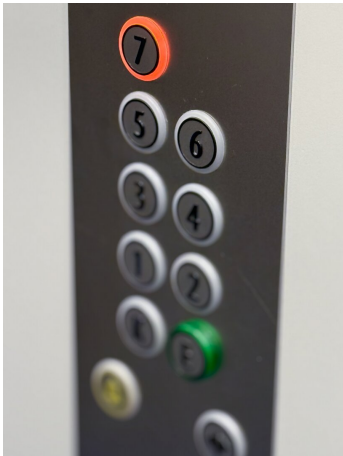






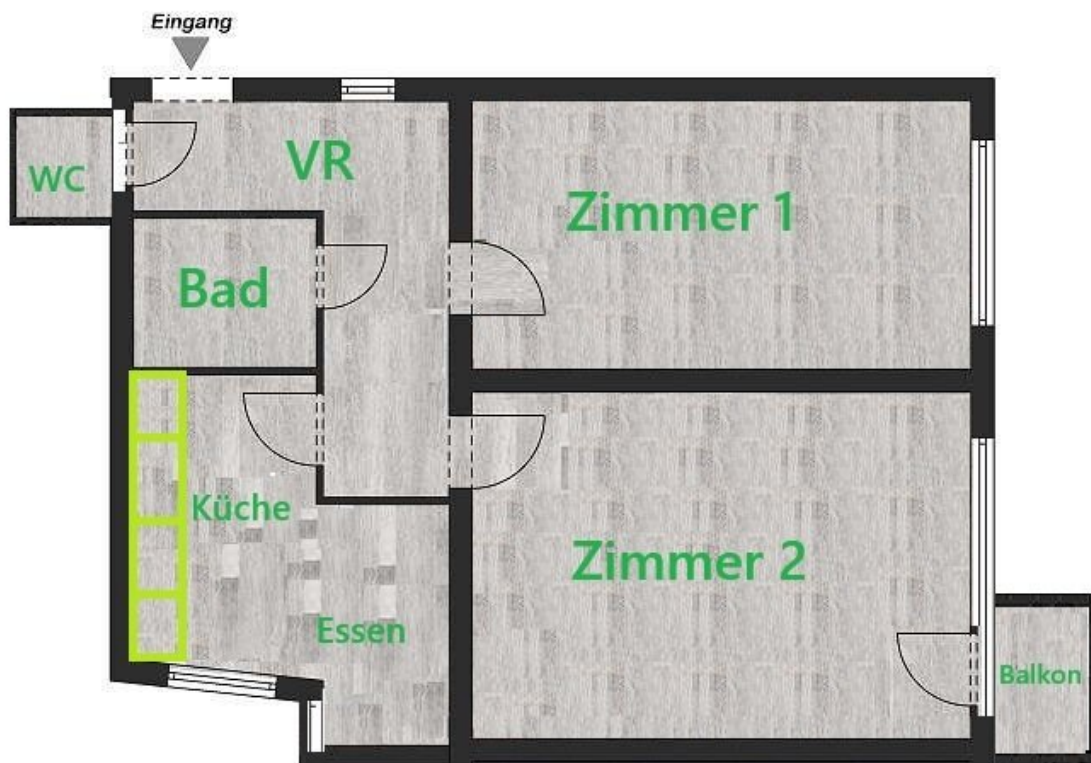












Objektbeschreibung

Über den Dächern von Graz wohnen – Letzter Stock – Ost-West-Ausrichtung – Balkonblick über die Stadt

Diese Wohnung vereint Helligkeit, Ruhe und urbane Lebensqualität und bietet eine seltene Gelegenheit, eine attraktive Einheit im obersten Geschoss zu erwerben.

- **Seltene Lage im letzten Stock (7. Etage):** Wohnungen im obersten Geschoss stehen nur selten zur Verfügung und bieten ein besonderes Wohngefühl ohne darüberliegende Nachbarn, kombiniert mit Weitblick über Graz.
- **Optimale Ost-West-Ausrichtung für ganztägiges Tageslicht:** Die durchdachte Ausrichtung sorgt für helle Räume vom Morgen bis zum Abend und schafft eine freundliche, angenehme Wohnatmosphäre.
- **Durchdachter Grundriss auf ca. 65 m² Wohnfläche:** Die Wohnung überzeugt mit Vorraum, zwei separat begehbaren Zimmern, Küche mit Essmöglichkeit, Badezimmer, separater Toilette sowie Balkon — ideal für unterschiedliche Lebenssituationen.
- **Vielseitig nutzbar für Eigennutzer oder Anleger:** Ob Singles, Paare, Kleinfamilie oder Studenten-WG — die flexible Raumaufteilung ermöglicht zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und macht die Wohnung auch als Investment mit guter Vermietbarkeit attraktiv.
- **Westlich ausgerichteter Balkon mit Stadtblick:** Klein, aber äußerst fein — ein perfekter Ort für einen Kaffee mit Blick über Graz und eine angenehme Erweiterung des Wohnraums ins Freie.
- **Gemeinschaftliche Dachterrasse als zusätzliches Plus:** Nur eine Etage darüber steht den Eigentümern eine großzügige Dachterrasse zur Verfügung — ein seltenes Highlight innerhalb der Wohnanlage.
- **Moderne, voll ausgestattete Küche mit Essbereich:** Ausgestattet mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Backrohr, Ceranfeld, Geschirrspüler und Stauraum sowie ausreichend

Platz für eine Essgruppe und mit Blick Richtung Schlossberg.

- **Saniertes, bezugsfertiger Zustand:** Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und modern, wodurch kein zusätzlicher Renovierungsaufwand erforderlich ist.
- **Komfortable Ausstattung und effiziente Fernwärmeheizung:** Außenliegende Rollläden, Deckeneinbauspots sowie eine Beheizung mittels Fernwärme sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.
- **Parkmöglichkeiten direkt bei der Liegenschaft:** Zonenparkplätze befinden sich unmittelbar vor dem Haus, zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz im Innenhof anzumieten.

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und stellt eine ausgezeichnete Kombination aus Wohnqualität, Lagevorteil und Investitionssicherheit dar. Beim Betreten empfängt ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Zwei separat begehbare Zimmer mit großzügigen Fensterflächen schaffen helle Rückzugsorte, während der Balkon zusätzlichen Freiraum mit beeindruckender Aussicht bietet. Die modern ausgestattete Küche bildet einen funktionalen Mittelpunkt der Wohnung und ermöglicht durch ihre Größe auch gemeinsames Essen in angenehmer Atmosphäre. Badezimmer und separate Toilette runden das Raumangebot ab, während Fernwärme für effiziente Beheizung sorgt.

Mit einem Kaufpreis von 199.000 €, monatlichen Betriebskosten inklusive Heizkosten von 199,75 € sowie einer Reparaturrücklage von 62,50 € stellt diese Immobilie eine solide und wertbeständige Investition dar — sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung. Die seltene Verfügbarkeit einer Wohnung im obersten Stockwerk, kombiniert mit Ausblick, Lichtverhältnissen und flexibler Nutzbarkeit, macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Gelegenheit am Grazer Immobilienmarkt.

Sollten Sie weitere Details wünschen oder diese traumhafte Wohnung persönlich besichtigen möchten, freue ich mich sehr auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap