

Stadtwohnung mit Weitblick im 5. OG – Loggia & Top-Infrastruktur



Objektnummer: 3324

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	79,66 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	139,26 €
Heizkosten:	110,00 €
USt.:	35,93 €
Provisionsangabe:	

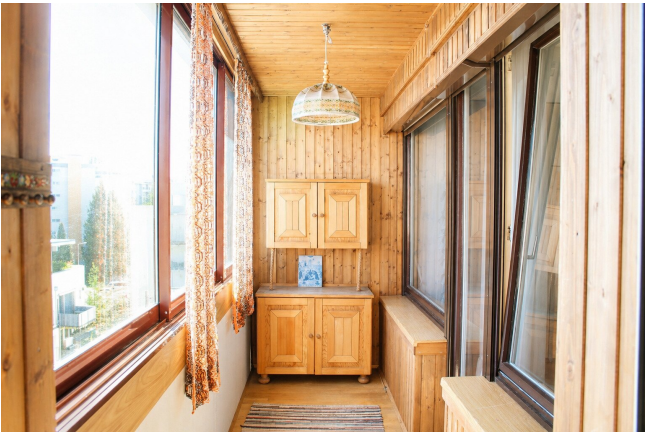
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Baranova

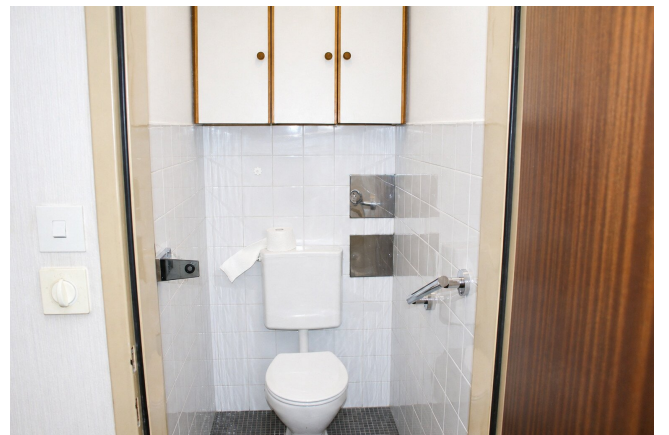
Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

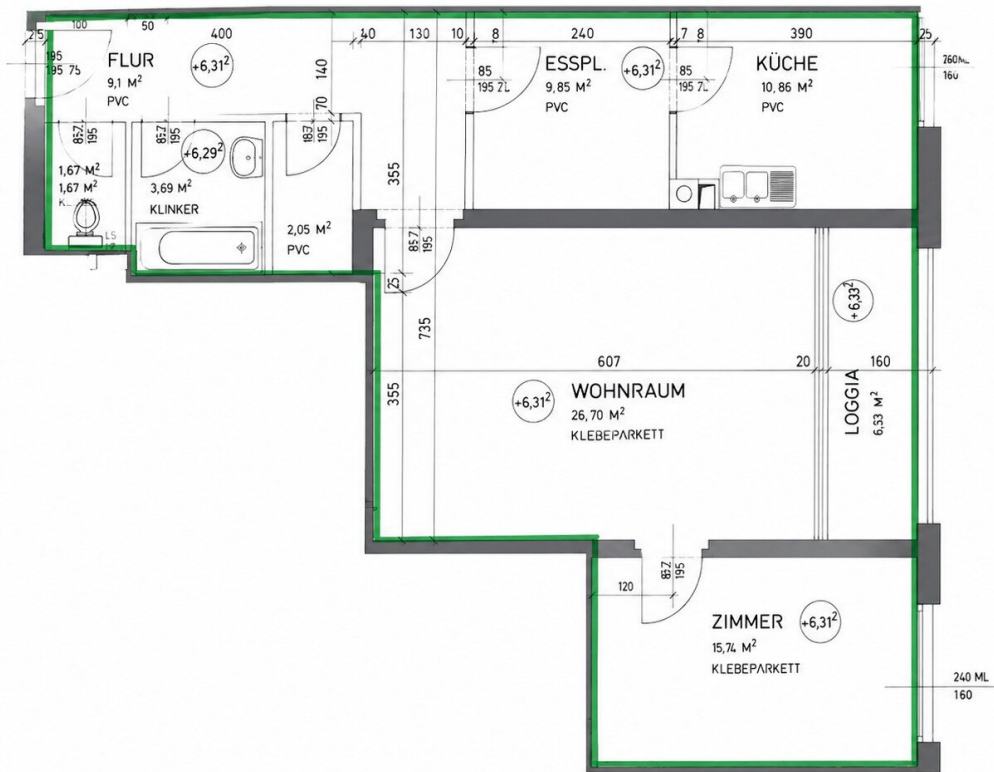












Objektbeschreibung

Diese zentral gelegene Wohnung mit einer **Wohnfläche von rd. 79 m²** (befindet sich am 5.OG und ist bequem mit dem Lift erreichbar) bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung und vielseitiges Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die Wohnung gliedert sich in einen einladenden **Vorraum**, ein **separates WC**, ein **Badezimmer mit Dusche**, einen praktischen **Abstellraum**, ein **Wohnzimmer**, ein **Schlafzimmer** sowie eine **Küche mit großzügigem Essbereich**. Besonders hervorzuheben ist die **verglaste Loggia**, die sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche aus zugänglich ist und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die Einheit befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, sie ganz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten.

In den Jahren 2024 und 2025 wurden am Gebäude Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Fassade, Verbesserungen an den Außenanlagen sowie Maßnahmen im Bereich Brandschutz, was den Gesamtzustand der Liegenschaft deutlich verbessert.

Zur Wohnung **gehört ein Kellerabteil**. Allgemein zur Verfügung stehen zudem ein **Wasch- und Trockenraum sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder**.

Vor dem Hauseingang befinden sich ausreichend **allgemeine Parkplätze**.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Jakominiplatz sowie zur Technische Universität Graz. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Bildungseinrichtungen und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden sorgfältig erhoben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Angaben können teilweise gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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 <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap