

## Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und Schlossbergblick



Wohnbereich

**Objektnummer: 3877/9**

**Eine Immobilie von Aurenda Living GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 160,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,85
<b>Kaufpreis:</b>	69.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,15 €
<b>USt.:</b>	10,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

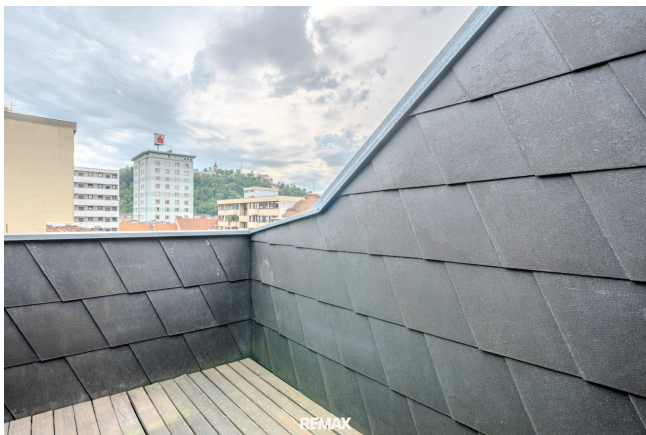


### Markus Schnessl

Aurenda Living GmbH  
Packer Straße 87  
8501 Lieboch

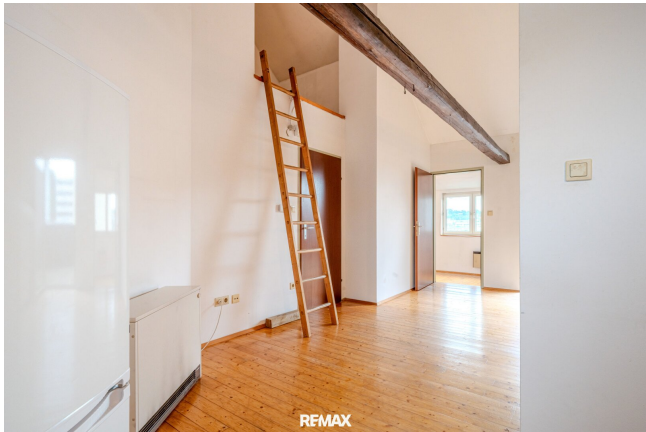
T +43 664 38 48 994

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





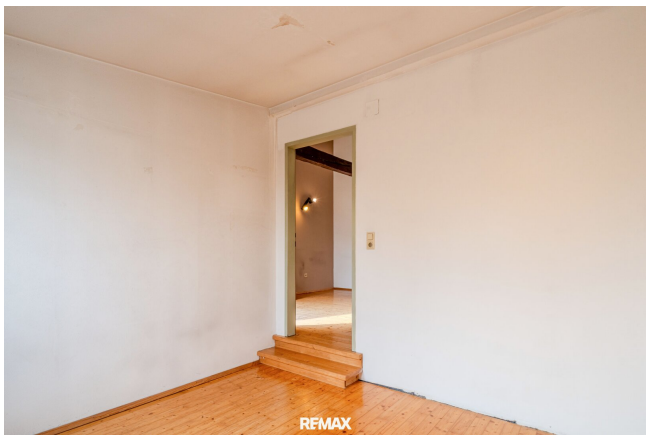
REMAX



REMAX



REMAX







REMAX

## Objektbeschreibung

In einem klassischen Grazer Altbau, im 5. Obergeschoss ohne Lift, befindet sich diese Dachgeschoßwohnung mit ca. 44m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe zum beliebten Lendplatz. Die Lage überzeugt durch ihre lebendige Atmosphäre, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie die fußläufige Erreichbarkeit namhafter Arbeitgeber wie der AVL List GmbH.

Die Wohnung entstand im Zuge eines Dachbodenausbaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihren besonderen Altbaucharakter. Vom Vorraum aus gelangt man in das Badezimmer, welches mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Der Wohnbereich beeindruckt mit hohen Räumen und sichtbaren Holztramen, die dem Objekt eine besondere Wohnatmosphäre verleihen. Eine zusätzliche Nische im Spitzbodenbereich bietet praktischen Stauraum oder kann individuell genutzt werden.

Das Schlafzimmer ist separat angeordnet und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Die Küche ist funktional integriert und ergänzt das Raumkonzept ideal. Ein besonderes Highlight stellt die Terrasse dar, von der aus sich ein wunderschöner Blick auf den Grazer Schlossberg eröffnet.

Die Wohnung wurde bis vor Kurzem durchgehend gut vermietet und eignet sich daher hervorragend als Anlageobjekt mit attraktivem Ertragspotenzial.

Die Umgebung rund um den Lendplatz zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in Graz. Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Geschäfte sowie der beliebte Bauernmarkt prägen das Viertel und sorgen für ein pulsierendes, urbanes Lebensgefühl. Gleichzeitig ist eine sehr gute öffentliche Anbindung gegeben, wodurch sowohl die Innenstadt als auch weitere Stadtteile rasch erreichbar sind.

Diese Immobilie vereint besondere Wohnqualität, eine ausgezeichnete Lage und nachhaltiges Investmentpotenzial in idealer Weise.

***OPEN HOUSE am 20. Mai 2026 von 10:00 Uhr - 15:00 Uhr, wir bitten um Terminvereinbarung.***

Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um einen Richtwert, der sich nach oben verändern kann. Sämtliche Angaben erfolgen laut Abgeber bzw. Dritten und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap