

## **Galeriewohnung mit Eigengarten in ruhiger Bestlage nahe ORF-Park**



**Objektnummer: 7987/3373**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	154,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	16,39 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,90 €
<b>Heizkosten:</b>	278,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heinz Hier**

Hier zuhause e.U.  
Scheigergasse 98











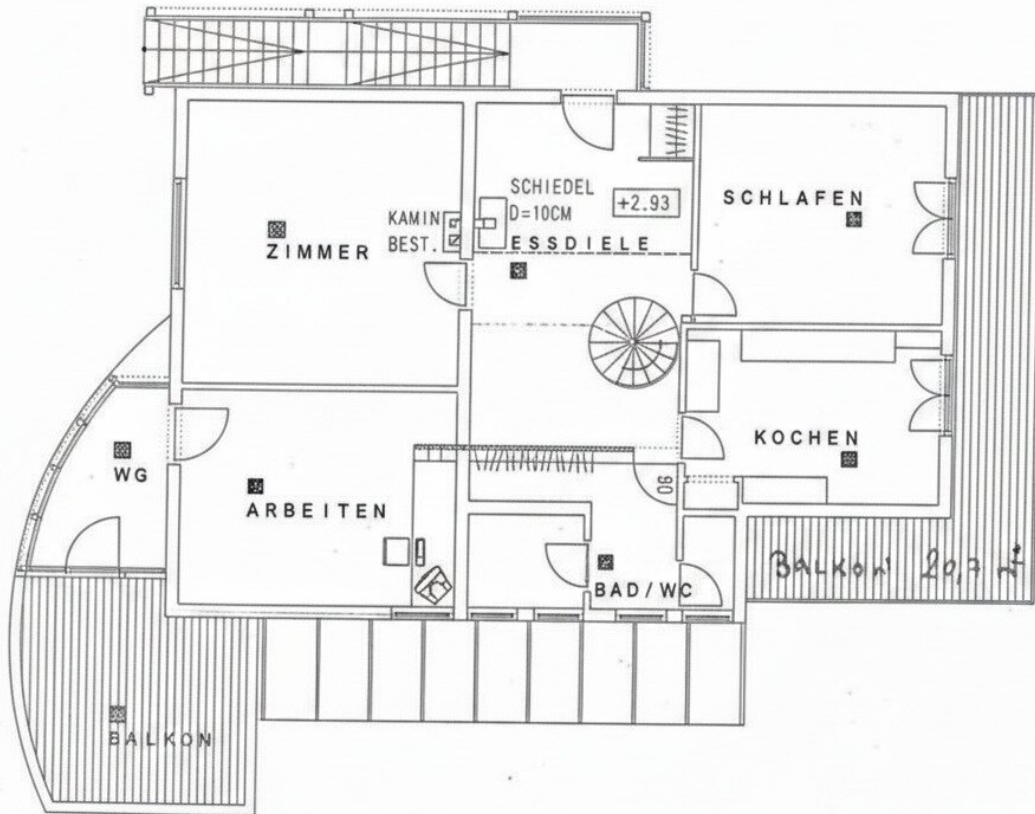












## Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage, unweit des ORF-Parks, gelangt diese außergewöhnliche Galeriewohnung im 1. Obergeschoss eines Zweifamilienhauses zum Verkauf. Die lichtdurchflutete Maisonette überzeugt durch ihre offene Architektur, großzügige Raumhöhen, warme Holzdetails und einen idyllischen Eigengarten in ruhiger Grünlage.

Die Wohnung erstreckt sich über Obergeschoss und Galerieebene und bietet ein besonderes Wohngefühl mit loftartigem Charakter. Große Fensterflächen, offene Wohnbereiche sowie mehrere Außenflächen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

### Eckdaten

- Lage: Nähe ORF-Park
- Wohnfläche: ca. 155 m<sup>2</sup> inkl. Galerie
- Stockwerk: 1. Obergeschoss
- Gebäude: Zweifamilienhaus mit nur 2 Wohneinheiten
- Zimmer: großzügige Galerie-Maisonette
- Eigengarten: ja
- Keller: vorhanden
- Heizung: Fernwärme
- Bezug: ab 4. Quartal 2027

- Kaufpreis: EUR 600.000,-

### **Highlights der Wohnung**

- Außergewöhnliche Galeriearchitektur
- Großzügiger Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe
- Sonnige Terrasse und Wintergarten
- Eigengarten mit viel Privatsphäre
- Ruhige Wohnlage im Grünen
- Heller Wohn-/Essbereich
- Nur zwei Wohneinheiten im Haus
- Kellerflächen vorhanden
- Familienfreundliche Umgebung

### **Raumaufteilung**

#### **Obergeschoss**

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen

- Küche mit Essplatz
- Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer
- Büro
- Badezimmer mit Wanne
- WC
- Vorraum
- Balkon
- Terrasse

### **Galerieebene**

- Offene Galerie mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich

### **Außenbereiche**

- Sonnenterrasse
- Wintergarten

- Eigengarten

## **Nebenflächen**

- Kellerabteil / Kellerräume vorhanden

## **Verfügbarkeit**

Bezug ab 4. Quartal 2027

**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://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap