

**Gemütliche Altbau-Dachgeschosswohnung nahe TU Graz
& Innenstadt. - Auch für Anleger attraktiv!**



Objektnummer: 1348

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1937
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,12 m ²
Nutzfläche:	40,12 m ²
Gesamtfläche:	40,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	96,99 €
USt.:	9,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz







Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich im beliebten Grazer Bezirk Jakomini und überzeugt durch ihre zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Auf rund 40 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine gemütliche Wohnatmosphäre mit charaktervollen Dachschrägen und funktionaler Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben sind die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu Universitäten sowie die bereits vorhandenen Einbauschränke und die gepflegte Ausstattung.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Beliebte Lage im Grazer Bezirk Jakomini.
- Sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung.
- Nähe zu TU Graz, Schulen und Nahversorgern.
- Ca. 40,12 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern.
- Teilmöblierte Wohnung mit Einbauküche.
- Gepflegter, teilsanierter Zustand, sofort beziehbar.
- Auch für Anleger attraktiv. Im gleichen Haus ist eine zweite Wohnung erwerbbar.

DIE WOHNUNG.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Altbaus und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 40,12 m². Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und nutzt die Dachschrägen optimal aus. Herzstück der Wohnung ist der Wohnbereich mit direkter Verbindung zur Küche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Die Küche ist separat angeordnet und mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über Dusche und WC. Der Flurbereich verbindet die einzelnen Räume und sorgt für eine praktische Erschließung der Wohnung. Zusätzlich bieten passgenaue Einbauschränke wertvollen Stauraum im Bereich der Dachschrägen.

Im selben Haus ist noch eine weitere Wohnung zum Verkauf. Gerne informieren wir Sie auch über diese Wohnung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Wohnhaus wurde 1937 errichtet, die letzte Generalsanierung erfolgte laut vorliegenden Informationen im Jahr 1995. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und teilsanierten Zustand und bietet eine gemütliche Wohnatmosphäre mit besonderem Charakter.

Optisch prägend sind die Holzpaneel-Decken und die teilweise holzverkleideten Dachschrägen, die gemeinsam mit den hell gehaltenen Wandflächen für ein behagliches Wohngefühl sorgen. Großzügige Spiegelflächen reflektieren das Tageslicht und verleihen den Räumen zusätzliche Weite.

In den Wohnräumen wurden Teppichböden verlegt, ergänzend kommen Fliesen- und Kunststoffböden zum Einsatz. Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung. Die vorhandene Einbauküche ist bereits inkludiert, ebenso verschiedene Einbaumöbel und Stauraumlösungen. Das Badezimmer ist hell verfliest und mit Waschtisch, Dusche und WC ausgestattet.

DIE BETRIEBSKOSTEN.

Die Betriebskosten betragen € 151,62 brutto monatlich und inkludieren die Reparaturrücklage.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap