

**Im Herzen der Grazer Altstadt: Traumhaft schöne Dachgeschoßwohnung mit Klimaanlage in bester Innenstadtlage: 3 Zimmer, 89m<sup>2</sup>, Terrasseneinschnitte sind genehmigt und geplant!**



**Objektnummer: 7775/262**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazbachgasse 20
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,89 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 51,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	209,60 €
USt.:	20,96 €
Infos zu Preis:	

Dachbodenausbau/Zubau nach 31.12.2001 = Teilausnahme MRG nach Förderung

### Provisionsangabe:

11.880,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

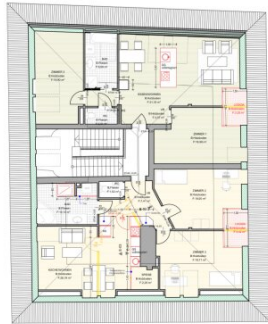












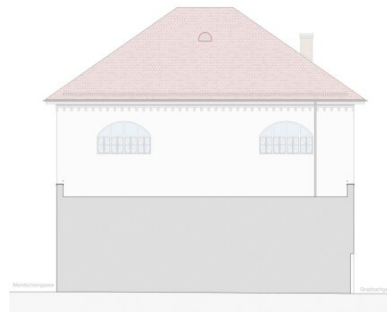
GRUNDRISS DG\_M 1:100



ANSICHT SÜDOST\_M 1:100



ANSICHT SÜDWEST\_M 1:100



ANSICHT NORDOST\_M 1:100

VORENTWURFSPLAN

ANMÄRKUNGEN			
INDEX	DETAIL	GEZ.	SEITE
00	00	00	00
01	01	01	01
02	02	02	02
03	03	03	03
04	04	04	04
05	05	05	05
06	06	06	06
07	07	07	07
08	08	08	08
09	09	09	09
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz!

Im Zuge der Vollsanierung des Hauses im Jahr 2007 wurde der Dachboden mit ausgebaut. Entdecken Sie diese traumhafte Dachgeschosswohnung in der begehrten Lage in Graz im Bezirk Jakomini, die Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch einen atemberaubenden Stadtblick bietet. Mit einer Fläche von 89,99 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese gepflegte Wohnung der perfekte Rückzugsort für Paare, Familien oder alle, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.

2023 wurde in der Wohnung eine neue Küchenzeile (Tischlerarbeit) mit hochwertigen Küchengeräten eingebaut. Der 22mm hohe Parkettboden in der gesamten Wohnung wurde frisch geschliffen und geölt und bietet ein sehr angenehmes Wohngefühl und kann noch viele Male abgeschliffen werden

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage und besticht durch ihren modernen Schnitt sowie hochwertige Materialien. Die Kombination aus Fliesen und Parkett sorgt nicht nur für ein stilvolles Ambiente, sondern auch für ein angenehmes Wohngefühl. Genießen Sie entspannende Stunden in Ihrem Badezimmer, das mit einem Fenster und einer Badewanne ausgestattet ist – ideal für erholsame Momente nach einem langen Tag.

Für Ihr Wohlbefinden sorgt die Klimaanlage, die an heißen Sommertagen für angenehme Kühle sorgt. Darüber hinaus garantieren die außenliegenden Sonnenschutzsysteme (elektrische Rollos), dass Sie auch an sonnigen Tagen jederzeit ein schattiges Plätzchen finden können. Die großen, öffenbaren Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten Ihnen gleichzeitig einen herrlichen Ausblick über die Stadt Graz.

Der Eigentümer der Wohnung rüste 2025 eine Klimaanlage nach, somit kann die gesamte Wohnung in den Sommermonaten gekühlt werden. Außerdem wurde bereits um Bewilligung von nachträglichen Terrasseneinschnitten angesucht. Diese Arbeiten werden zwar vom Eigentümer selbst nicht mehr durchgeführt, jedoch wurde das Ansuchen bei der Altstadtkommision bereits zugesagt. Der positive Baubescheid ist somit möglich! Die Terrasse in Richtung der ruhigen Klosterwiesgasse würde einen direkten Blick auf den Schlossberg bieten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Busse und Straßenbahnen bringen Sie schnell und bequem zu Ihrem Ziel. So erreichen Sie nicht nur die Innenstadt, sondern auch alle anderen Stadtteile im Handumdrehen.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch

Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nachbarschaft und sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität und Bequemlichkeit.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Dachgeschosswohnung in Graz könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! Erleben Sie urbanes Wohnen in seiner schönsten Form und genießen Sie alle Vorzüge dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <175m

Klinik <625m

Krankenhaus <1.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <325m

Universität <350m

Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <225m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <200m

Autobahnanschluss <4.400m

Bahnhof <1.025m

Flughafen <8.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap