

**7. STOCK VON 7 I BLICK ÜBER GRAZ I LIFT I
BADEWANNE I TOP SANIERT I ZENTRALE RUHIGE LAGE
I MODERNE KÜCHE I ANLEGERWOHNUNG I
SCHLOSSBERGBLICK I AB SOFORT I SEHR HELL I
PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 38449

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

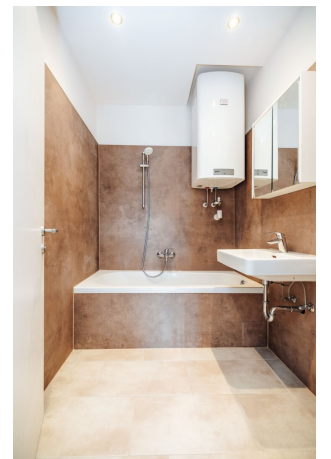
Adresse	Idlhofgasse 32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Nutzfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,33 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Gesamtmiete	894,25 €
Kaltmiete (netto)	630,00 €
Kaltmiete	762,00 €
Betriebskosten:	132,00 €
Heizkosten:	46,71 €
USt.:	85,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

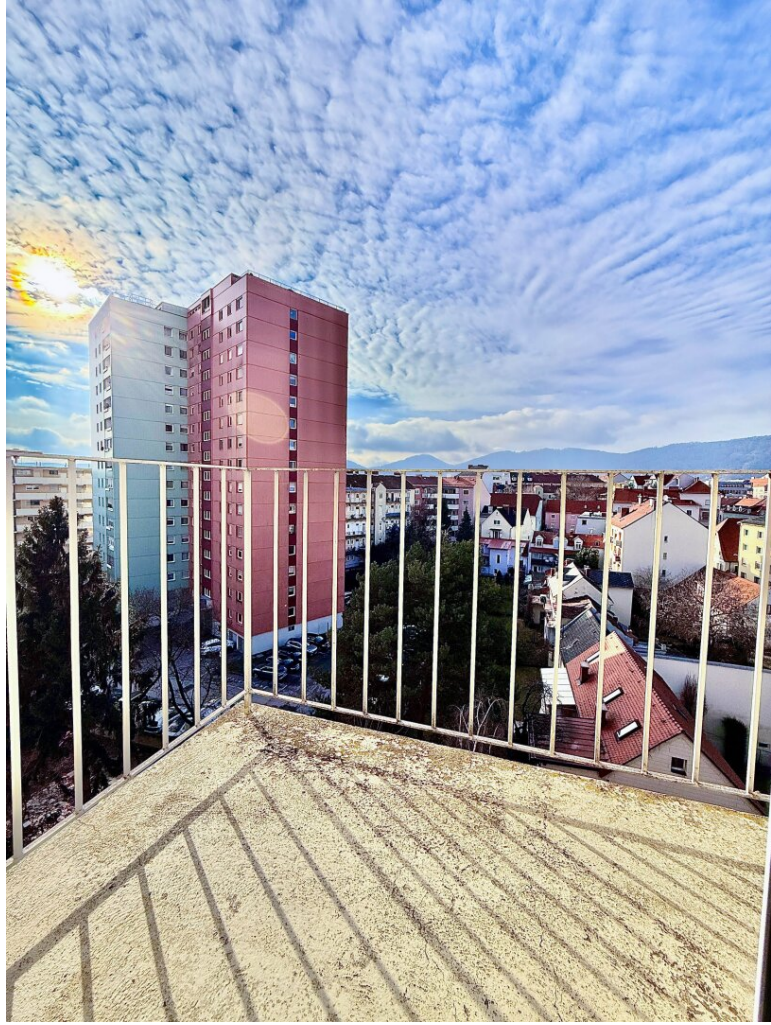
Ihr Ansprechpartner



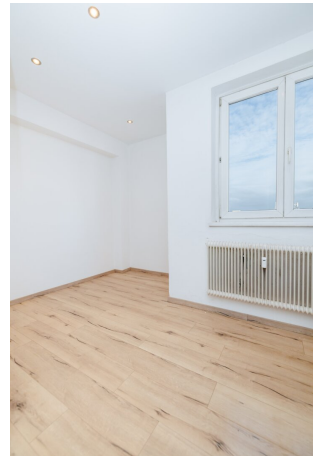
Sabina Maitz

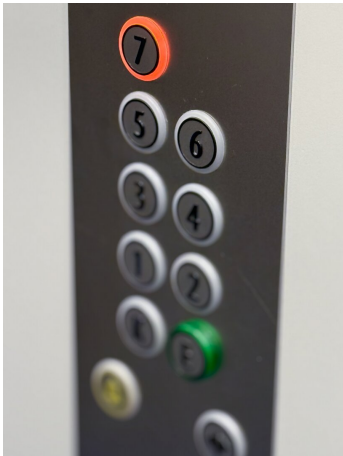






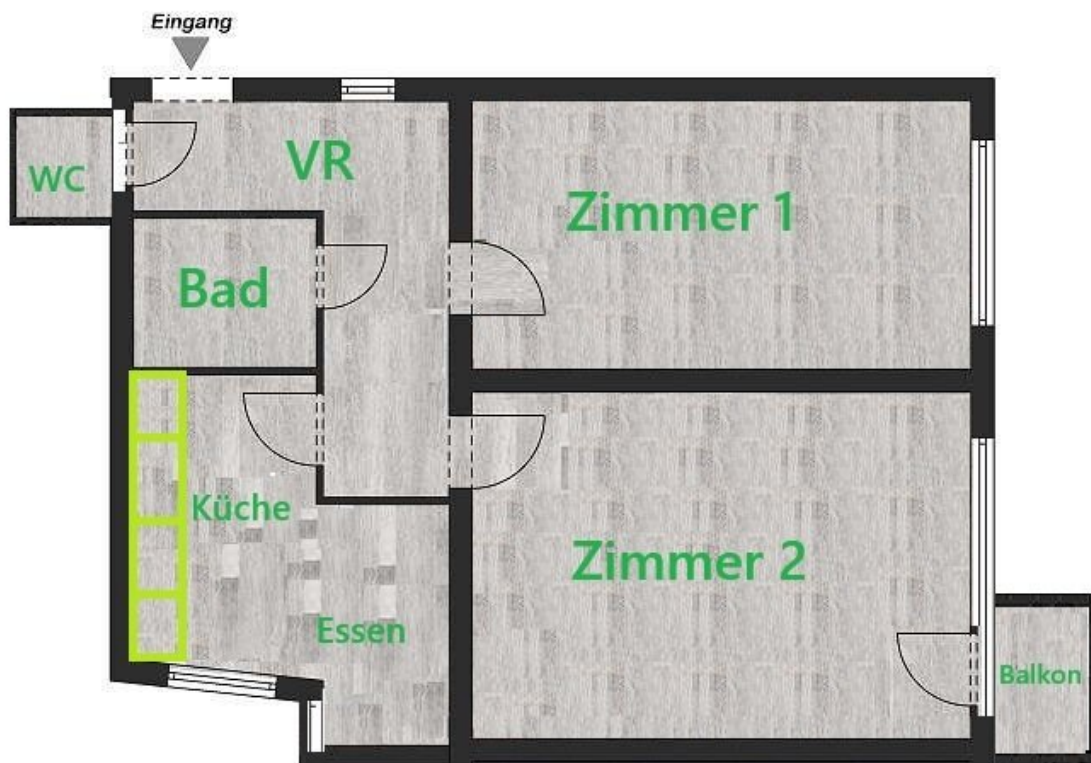












Objektbeschreibung

Über den Dächern von Graz wohnen – Letzter Stock – Ost-West-Ausrichtung – Balkonblick über die Stadt

Diese Wohnung vereint Helligkeit, Ruhe und urbane Lebensqualität und bietet eine seltene Gelegenheit, eine attraktive Einheit im obersten Geschoss zu erwerben.

- **Seltene Lage im letzten Stock (7. Etage):** Wohnungen im obersten Geschoss stehen nur selten zur Verfügung und bieten ein besonderes Wohngefühl ohne darüberliegende Nachbarn, kombiniert mit Weitblick über Graz.
- **Optimale Ost-West-Ausrichtung für ganztägliches Tageslicht:** Die durchdachte Ausrichtung sorgt für helle Räume vom Morgen bis zum Abend und schafft eine freundliche, angenehme Wohnatmosphäre.
- **Durchdachter Grundriss auf ca. 65 m² Wohnfläche:** Die Wohnung überzeugt mit Vorraum, zwei separat begehbaren Zimmern, Küche mit Essmöglichkeit, Badezimmer, separater Toilette sowie Balkon — ideal für unterschiedliche Lebenssituationen.
- **Vielseitig nutzbar für Eigennutzer oder Anleger:** Ob Singles, Paare, Kleinfamilie oder Studenten-WG — die flexible Raumaufteilung ermöglicht zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und macht die Wohnung auch als Investment mit guter Vermietbarkeit attraktiv.
- **Westlich ausgerichteter Balkon mit Stadtblick:** Klein, aber äußerst fein — ein perfekter Ort für einen Kaffee mit Blick über Graz und eine angenehme Erweiterung des Wohnraums ins Freie.
- **Gemeinschaftliche Dachterrasse als zusätzliches Plus:** Nur eine Etage darüber steht den Eigentümern eine großzügige Dachterrasse zur Verfügung — ein seltenes Highlight innerhalb der Wohnanlage.
- **Moderne, voll ausgestattete Küche mit Essbereich:** Ausgestattet mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Backrohr, Ceranfeld, Geschirrspüler und Stauraum sowie ausreichend

Platz für eine Essgruppe und mit Blick Richtung Schlossberg.

- **Saniertes, bezugsfertiger Zustand:** Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und modern, wodurch kein zusätzlicher Renovierungsaufwand erforderlich ist.
- **Komfortable Ausstattung und effiziente Fernwärmeheizung:** Außenliegende Rollläden, Deckeneinbauspots sowie eine Beheizung mittels Fernwärme sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.
- **Parkmöglichkeiten direkt bei der Liegenschaft:** Zonenparkplätze befinden sich unmittelbar vor dem Haus, zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz im Innenhof anzumieten.

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und stellt eine ausgezeichnete Kombination aus Wohnqualität, Lagevorteil und Investitionssicherheit dar. Beim Betreten empfängt ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Zwei separat begehbare Zimmer mit großzügigen Fensterflächen schaffen helle Rückzugsorte, während der Balkon zusätzlichen Freiraum mit beeindruckender Aussicht bietet. Die modern ausgestattete Küche bildet einen funktionalen Mittelpunkt der Wohnung und ermöglicht durch ihre Größe auch gemeinsames Essen in angenehmer Atmosphäre. Badezimmer und separate Toilette runden das Raumangebot ab, während Fernwärme für effiziente Beheizung sorgt.

Mit einem Kaufpreis von 199.000 €, monatlichen Betriebskosten inklusive Heizkosten von 199,75 € sowie einer Reparaturrücklage von 62,50 € stellt diese Immobilie eine solide und wertbeständige Investition dar — sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung. Die seltene Verfügbarkeit einer Wohnung im obersten Stockwerk, kombiniert mit Ausblick, Lichtverhältnissen und flexibler Nutzbarkeit, macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Gelegenheit am Grazer Immobilienmarkt.

Sollten Sie weitere Details wünschen oder diese traumhafte Wohnung persönlich besichtigen möchten, freue ich mich sehr auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <350m

Klinik <600m

Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <250m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.200m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <575m

Sonstige

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <700m

Polizei <600m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <375m

Autobahnanschluss <4.100m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap