*** Dachgeschossjuwel mit sonniger Terrasse & ausbaubarem Dachboden ***



Wohnbereich

Objektnummer: 7585/19774

Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaswerkstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	104,88 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 123,39 kWh / m² * a
Kaufpreis:	233.882,00 €
Betriebskosten:	312,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beate Budai

ROTO Immobilien GmbH & Co KG
Mitterstraße 36
8055 Graz

H +4366488221902



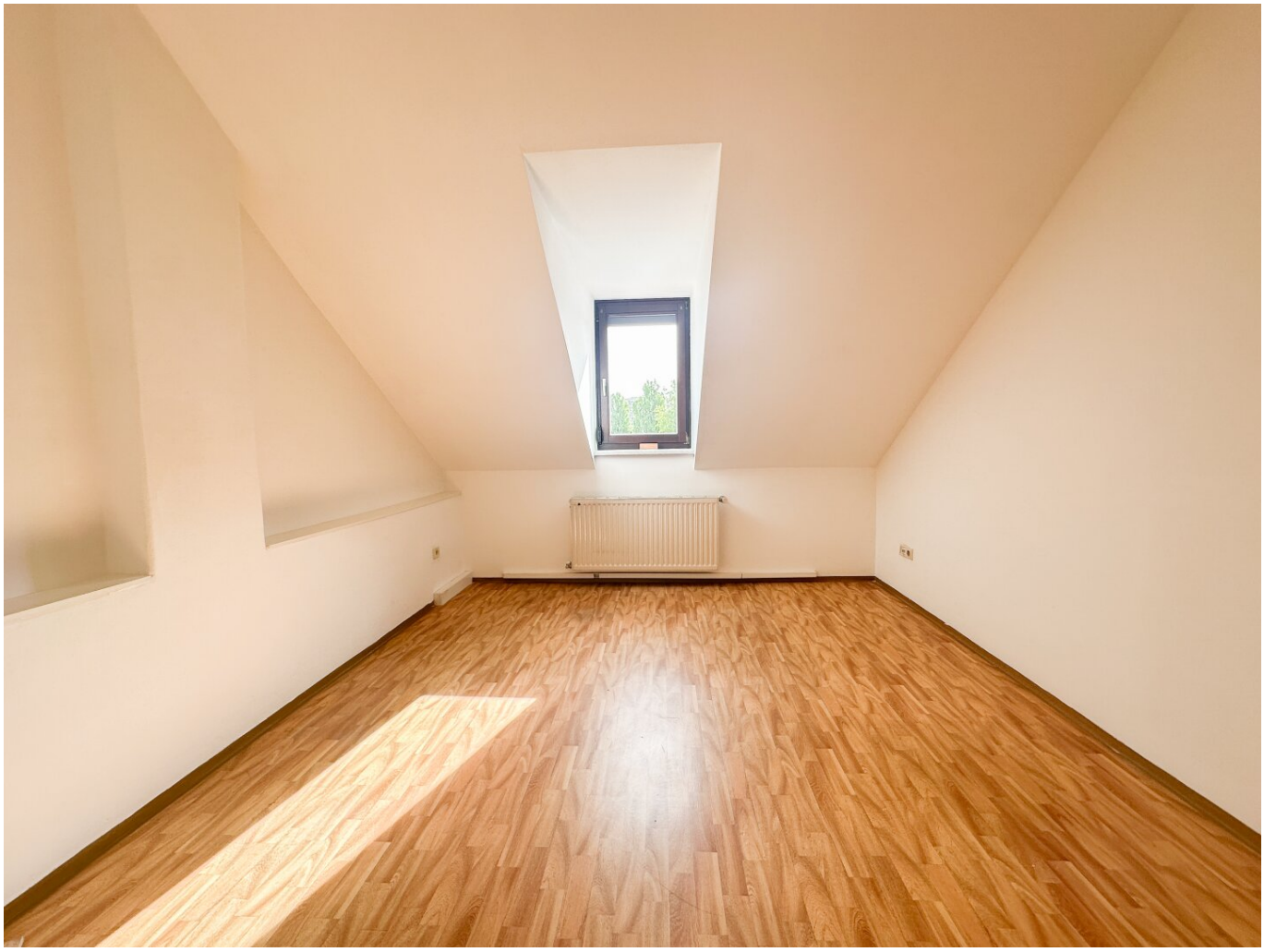






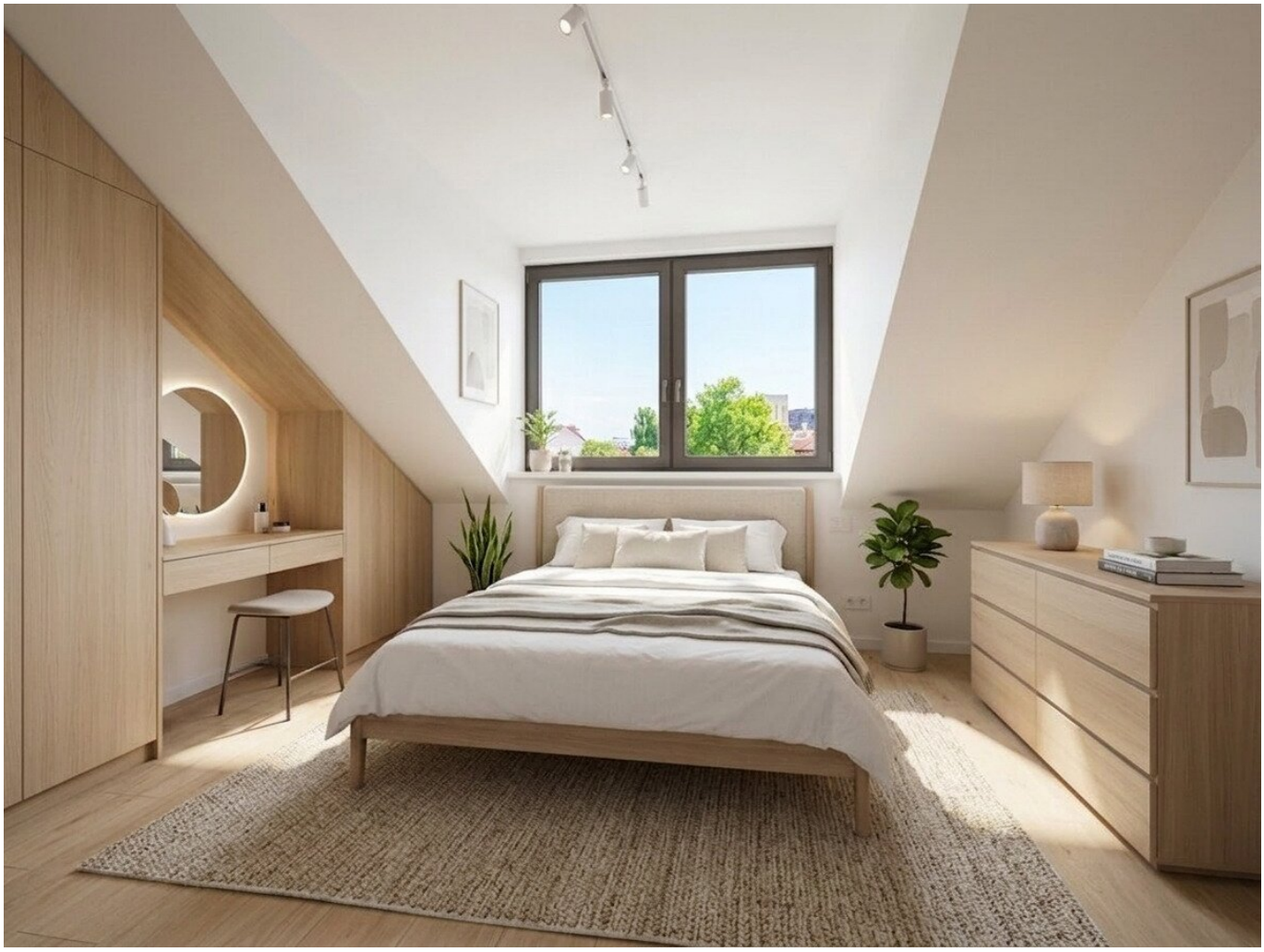


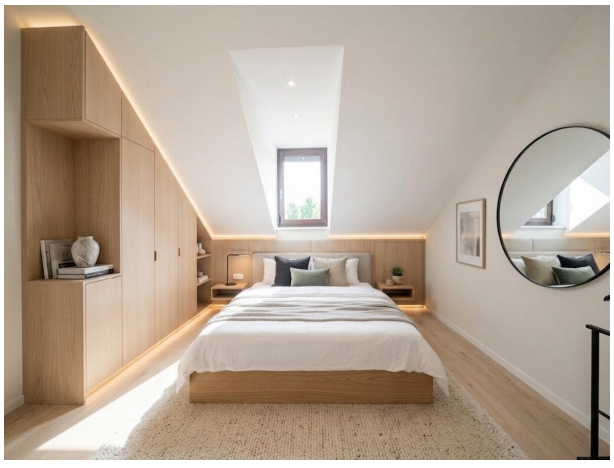


















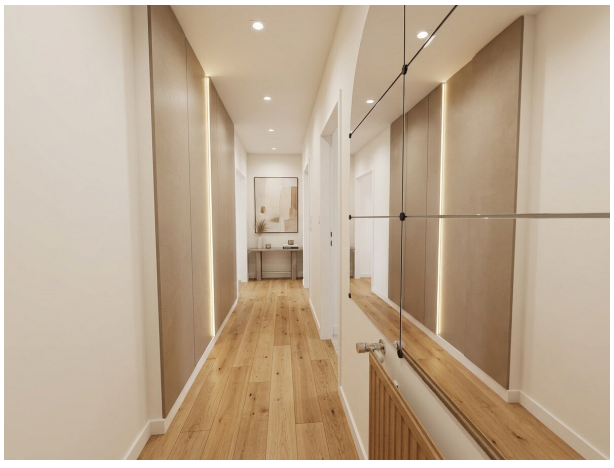








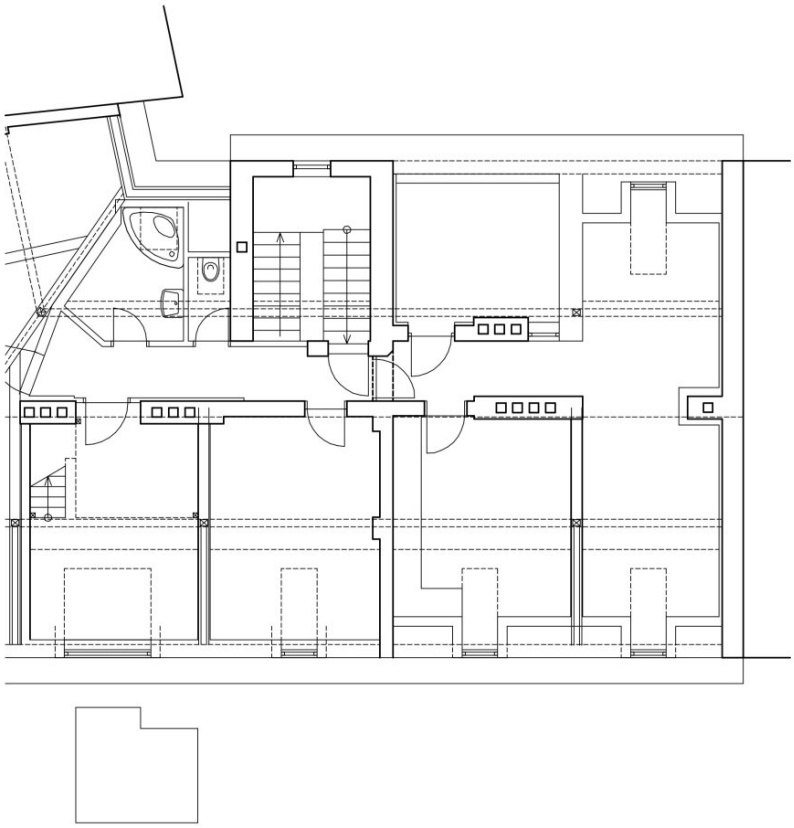












Objektbeschreibung

***** Zum Verkauf gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit sonniger Terrasse und beeindruckendem Ausbaupotenzial – ein Wohnjuwel für alle, die das Besondere suchen *****

Wer von großzügigem Wohnen, lichtdurchfluteten Räumen und einer Immobilie mit Charakter träumt, wird hier fündig. Auf rund **104 m² Wohnfläche** verbindet diese charmante Dachgeschosswohnung stilvollen Wohnkomfort mit einer Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren oder anspruchsvollen Eigennutzern zahlreiche Möglichkeiten bietet.

Das absolute Herzstück der Wohnung ist der **großzügige Wohnbereich**, der durch seine offene Gestaltung und seine angenehme Wohnatmosphäre begeistert. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und schaffen einen Ort, an dem Wohnen zum Erlebnis wird. Direkt anschließend lädt die **sonnige Terrasse** dazu ein, den Tag bei einem Frühstück im Freien zu beginnen oder den Abend in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen – Ihr persönlicher Rückzugsort über den Dächern. Die **separat angelegte Küche mit großzügigem Essbereich** bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende, gemeinsame Familienessen oder entspannte Stunden mit Freunden. Hier trifft Funktionalität auf Wohnlichkeit.

Zwei großzügige Schlafzimmer schaffen ideale Rückzugsorte und bieten genügend Platz für individuelle Wohnkonzepte – ob klassisch als Schlafräume, stilvolles Homeoffice oder komfortables Gästezimmer. Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Ausgestattet mit **Badewanne und Dusche** vereint es Komfort und Funktionalität. Eine **separate Toilette** ergänzt das durchdachte Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort im Alltag.

Ein besonderes **Highlight** dieser Immobilie eröffnet sich jedoch erst auf den zweiten Blick: **Der anliegende Dachboden bietet attraktives Ausbaupotenzial** und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu schaffen. Ob exklusiver Masterbereich, Atelier, Homeoffice oder Hobbyraum – hier investieren Sie nicht nur in eine Wohnung, sondern in vielfältige Zukunftsmöglichkeiten.

Diese Immobilie vereint den besonderen Charme einer Dachgeschosswohnung mit großzügigen Wohnflächen, einer sonnigen Terrasse und seltenem Entwicklungspotenzial. Eine Gelegenheit, die am Grazer Immobilienmarkt nur selten zu finden ist.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren kurze Wege sowie höchste Lebensqualität im Alltag.

Ihre Highlights auf einen Blick

- ca. **104 m² Wohnfläche**
- Sonnige Terrasse mit Wohlfühlcharakter
- Großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht
- Zwei geräumige Schlafzimmer
- Separate Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separate Toilette
- Ausbaufähiger Dachboden mit enormem Potenzial
- Großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Diese Dachgeschosswohnung ist weit mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Zuhause mit Charakter, Freiraum und Zukunft. Ein Ort, an dem Wohnqualität auf Entwicklungspotenzial trifft und an dem Sie Ihre ganz persönlichen Wohnträume verwirklichen können.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter +43 664 88221902. Vielleicht wartet hier bereits Ihr neues Zuhause auf Sie.

Achtung! *Die Bilddarstellung zeigt zunächst den aktuellen Ist-Zustand der Immobilie. Im Anschluss sehen Sie Visualisierungen, die das mögliche Gestaltungspotenzial und die vielfältigen Ausbaumöglichkeiten dieser Immobilie veranschaulichen.*

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap