

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz, zweitem Parkplatz & Dachterrasse mit Graz-Blick



JETZT BESICHTIGEN

☎ 0664 / 583 06 80 🌐 www.traumplatz-immobilien.at

Objektnummer: 1728/248

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	233,09 €
Heizkosten:	110,17 €
USt.:	48,06 €
Infos zu Preis:	

Im Kaufpreis ist ein Tiefgaragenstellplatz bereits inkludiert.

Provisionsangabe:

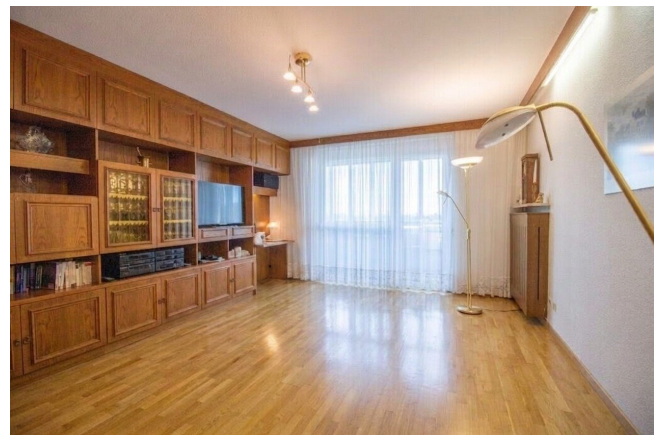
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

















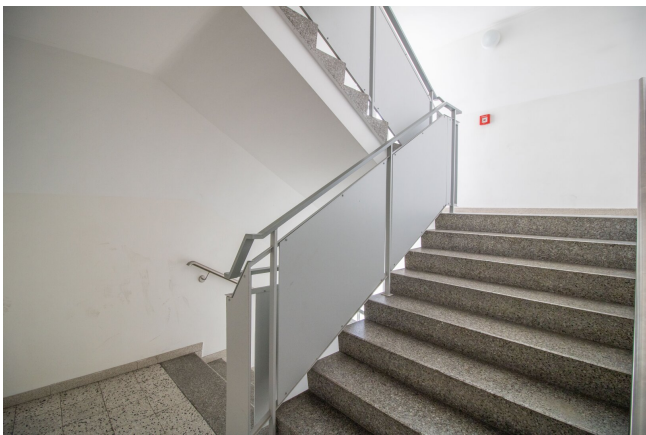


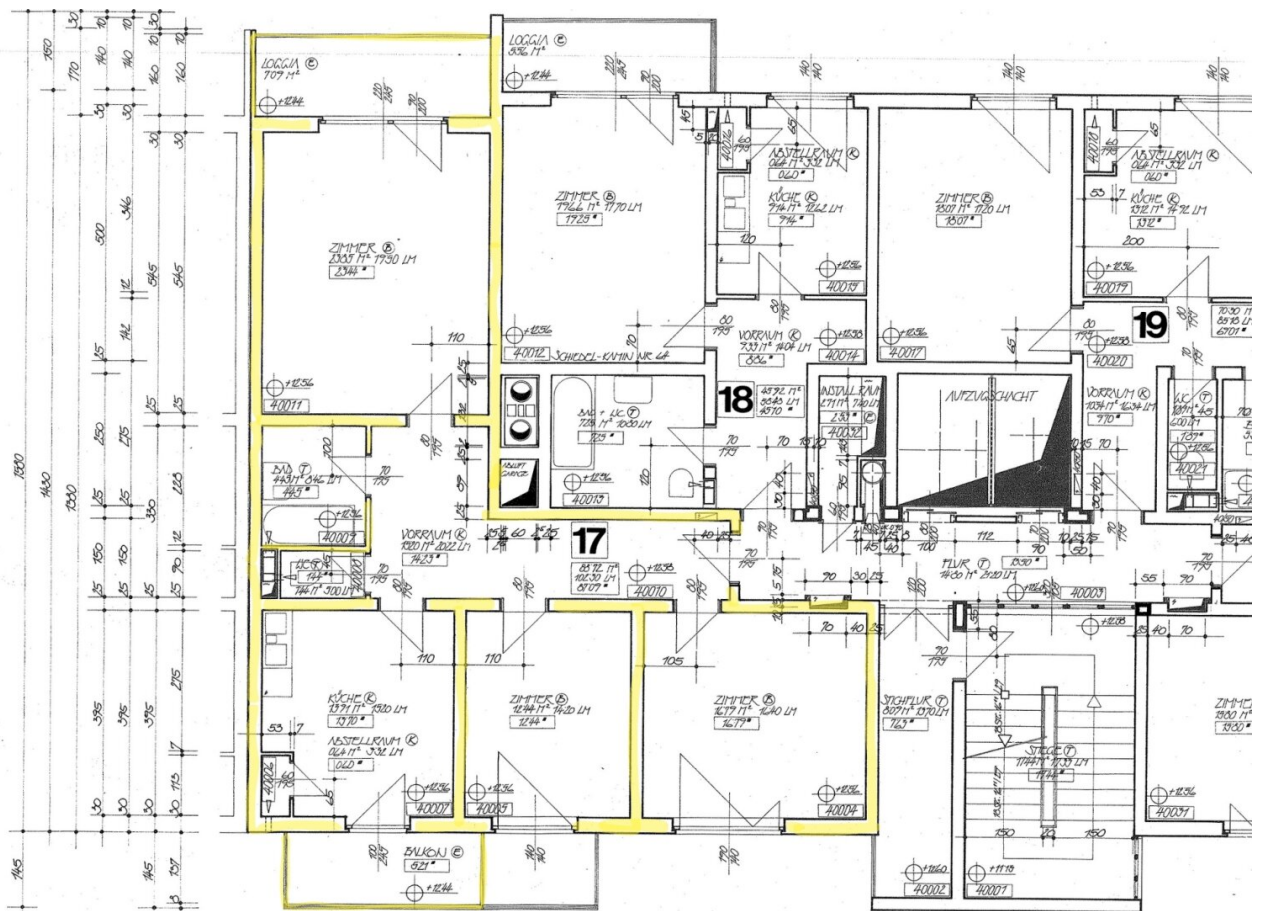












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von rund **88 m²**, einer hervorragenden Raumaufteilung und einer **Option auf eine 4-Zimmer-Wohnung**, indem die Küche unkompliziert in den großzügigen Wohnbereich verlegt wird.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Autoabstellplätze**: Der Wohnung ist ein **eigener Tiefgaragenstellplatz** zugeordnet. Zusätzlich stehen den Wohnungseigentümern hinter dem Haus ausreichend **geschützte Parkplätze innerhalb der Schrankenanlage** zur Verfügung – ideal für Zweitfahrzeuge oder Besucher.

Besonders hervorzuheben sind die **zwei Freiflächen** – eine **sonnige Süd-Loggia** sowie ein **nordseitiger Balkon**, die zu jeder Tageszeit den passenden Platz im Freien bieten.

Die Wohnung präsentiert sich in einem ausgezeichneten Pflegezustand. Bereits erneuert wurden alle Fenster mit modernen Isolierverglasungen und Rollläden sowie die Wohnungseingangstüre als Brandschutztüre.

Ein weiteres Highlight ist die **großzügige Gemeinschaftsdachterrasse im 14. Obergeschoss**, die allen Eigentümern zur Verfügung steht. Genießen Sie dort einen traumhaften Ausblick über Graz – der perfekte Ort zum Entspannen oder für den Sonnenuntergang.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: In der **Kärntner Straße** erreichen Sie Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß. Eine Bushaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Haustüre und sorgt für eine optimale öffentliche Anbindung.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme**, wobei der Verbrauch über einen **separaten Wärmezähler** individuell abgerechnet wird. Das Wohnhaus verfügt zudem über **ausgezeichnete Energiewerte**, was sich positiv auf die laufenden Betriebskosten auswirkt.

Highlights auf einen Blick

- Ca. **88 m² Wohnfläche**
- Großzügige **3-Zimmer-Wohnung** mit **Option auf 4 Zimmer**
- **Eigener Tiefgaragenstellplatz**

- Zusätzlicher **Parkplatz innerhalb der Schrankenanlage**
- Lift im Haus
- Süd-Loggia & nordseitiger Balkon
- Bezug nach Vereinbarung
- Moderne Fenster mit Rollläden
- Brandschutz-Wohnungseingangstüre
- Fernwärme mit separater Verbrauchsabrechnung
- Hervorragender Energiezustand des Gebäudes
- Große Gemeinschaftsdachterrasse mit Panoramablick über Graz
- Super zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine großzügige, sofort bezugsbereite Wohnung mit zwei Parkmöglichkeiten und bester Infrastruktur in Graz suchen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap