

PERFEKTE LAGE – ECHTE RARITÄT! Wohnjuwel mit Balkon | UNI- & LKH- Nähe

RARITÄT!
60m² WOHNUNG
TOP-LAGE IN GRAZ

UNI GRAZ

LKH GRAZ

STRAßENBAHN

SHOPPING

PERFEKTE LAGE
ALLES WICHTIGE
IN KÜRZESTER ZEIT
ERREICHBAR!

SYMBOLBILD

BLICK INS GRÜNE
RUHIG & ERHOLSAM

BOTANISCHER GARTEN
VOR DER HAUSTÜR

SEHR GEFRAGTE
TOP-WOHNLAGE

PERFEKT FÜR EIGEN-
NUTZER ODER ANLEGER

Objektnummer: 1576/182

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

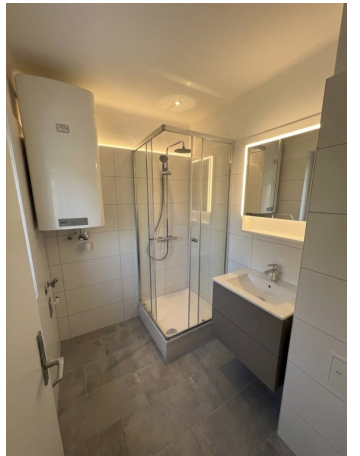
Ihr Ansprechpartner

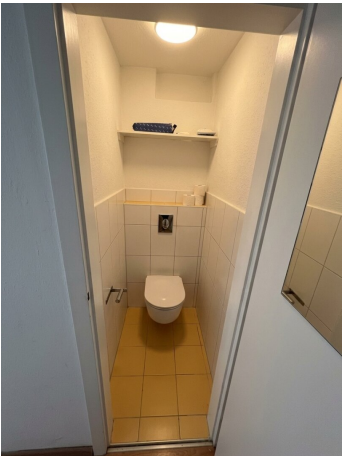
Martin Konrad

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 3912566

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Diese Lage ist nicht einfach gut – sie ist außergewöhnlich!

Eine Wohnung für Menschen, die das Besondere suchen.

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen in einer der begehrtesten Gegenden von Graz, haben den **Botanischen Garten praktisch vor der Haustür**, genießen vom eigenen Balkon den Blick ins Grüne und können gleichzeitig **Universität, LKH, Innenstadt, Hilmteich und Leechwald** bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.

Genau diese außergewöhnliche Kombination macht diese Wohnung zu einer **echten Rarität am Grazer Immobilienmarkt**.

Die ca. **60 m² große, sehr gepflegte Wohnung** überzeugt nicht nur durch ihren hervorragenden Zustand, sondern vor allem durch eine Lage, die in Graz nur schwer zu übertreffen ist.

Ruhig wohnen. Im Grünen leben. Und trotzdem mitten in Graz sein.

? WOHNEN MIT BLICK INS GRÜNE

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der **Balkon mit Blick auf den Botanischen Garten**.

Während andere in Graz erst ins Auto steigen müssen, um Natur und Erholung zu erreichen, beginnt hier das besondere Lebensgefühl praktisch direkt vor der Haustür.

Der Blick ins Grüne schafft eine angenehme, entspannte Atmosphäre und verleiht der Wohnung einen ganz besonderen Charakter.

Morgens Kaffee am Balkon.

Tagsüber kurze Wege zu Uni oder Arbeit.

Abends eine Laufrunde zum Hilmteich.

So fühlt sich Wohnen in einer echten Grazer Toplage an.

? DIE LAGE – BESSER GEHT ES KAUM

Die Umgebung rund um **Botanischen Garten, Hilmteich, Universität und LKH** zählt zu den attraktivsten Wohnlagen im Grazer Stadtgebiet.

Und die Entfernungen sprechen für sich:

? **Botanischer Garten** – nur ca. 224 m

? **Panoramagasse** – ca. 127 m

? **Hilmteich/Botanischer Garten** – ca. 270 m bzw. wenige Minuten zu Fuß

? **Hilmteich** – bequem zu Fuß erreichbar

? **Karl-Franzens-Universität** – wenige Minuten mit dem Fahrrad bzw. bequem zu Fuß erreichbar

? **LKH Universitätsklinikum Graz** – mit Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar

? **Medizinische Universität Graz** – kurze Wege, ideal für Studierende und Mitarbeiter

?? **Grazer Innenstadt** – mit der Straßenbahn schnell und unkompliziert erreichbar

Die hervorragende öffentliche Anbindung ist dabei ein weiterer großer Pluspunkt: Die Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Auto kann hier tatsächlich öfter stehen bleiben.

? DER PERFEKTE STANDORT FÜR STUDIERENDE & AKADEMISCHE BERUFE

Für Studierende ist diese Wohnung geradezu prädestiniert.

Die **Karl-Franzens-Universität** liegt in unmittelbarer Nähe. Auch die **Medizinische Universität und das LKH Graz** sind bequem erreichbar.

Das bedeutet:

Kein tägliches Pendeln durch die Stadt.

Keine langen Fahrzeiten.

Keine Parkplatzsuche an der Universität.

Stattdessen:

? mit dem Fahrrad zur Uni

? zu Fuß zum nächsten Termin

? schnell mit der Bim in die Innenstadt

? direkt von der Haustür in die Natur

Gerade für Ärztinnen und Ärzte, Medizinstudierende, Universitätsmitarbeiter oder Personen, die am LKH tätig sind, ist diese Lage **außergewöhnlich attraktiv**.

? NATURPARADIES DIREKT VOR DER HAUSTÜR

Wer gerne aktiv ist, wird diese Umgebung lieben.

Hilmteich, Leechwald und Mariatrost bieten unzählige Möglichkeiten für Sport und Erholung.

Joggen, Radfahren, Spaziergehen, Nordic Walking oder einfach eine entspannte Runde durch die Natur – vieles davon beginnt praktisch direkt vor der Haustür.

Ihre persönliche Laufstrecke beginnt nicht erst nach einer Autofahrt. Sie beginnt vor Ihrer Wohnung.

Und genau das ist einer der Gründe, warum diese Wohnlage bei Menschen mit hohem Anspruch an Lebensqualität so beliebt ist.

? DIE WOHNUNG – SEHR GEPFLEGT & SOFORT WOHLFÜHLEN

Auch die Wohnung selbst überzeugt auf ganzer Linie.

Mit rund **60 m²** bietet sie eine angenehme Größe für Singles, Paare, Studierende oder Berufstätige und eignet sich gleichzeitig hervorragend als **attraktive Anlageimmobilie**.

Der Zustand ist **sehr gut und gepflegt**.

Besonders hervorzuheben:

? NEU RENOVIERTES BADEZIMMER

Das Badezimmer wurde **komplett bzw. umfassend neu renoviert** und präsentiert sich

modern und zeitgemäß.

? KÜCHE IN TOP-ZUSTAND

Auch die Küche befindet sich in einem **ausgezeichneten Zustand** und bietet eine hervorragende Basis für komfortables Wohnen.

? BALKON & GRÜNBlick

Der Balkon mit Blick auf den Botanischen Garten ist das emotionale Highlight der Wohnung und bietet einen privaten Platz zum Durchatmen und Entspannen.

? PARKMÖGLICHKEITEN IM INNENHOF

Ein weiterer Vorteil, den man in dieser Lage keinesfalls unterschätzen sollte:

Im Innenhof stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Damit verbindet die Wohnung eine zentrale Grazer Toplage mit einem Komfort, der in vergleichbaren Lagen längst keine Selbstverständlichkeit mehr ist.

? AUCH ALS ANLAGEOBJEKT ÄUSSERST INTERESSANT

Diese Immobilie ist nicht nur für Eigennutzer interessant.

Gerade aufgrund der **außergewöhnlichen Lage zwischen Universität, LKH, Medizinischer Universität, Botanischem Garten und Hilmteich** bietet die Wohnung hervorragende Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietung.

Die Zielgruppe ist groß:

? Studierende

? Medizinstudierende

???? Ärzte und medizinisches Personal

? Universitätsmitarbeiter

? Berufstätige

? Singles und Paare

Eine gepflegte Wohnung mit Balkon in dieser Lage ist daher nicht nur ein schönes Zuhause, sondern auch **eine ausgesprochen interessante Immobilieninvestition.**

?? EINE WOHNUNG MIT LEBENSQUALITÄT

Es sind nicht nur die Quadratmeter, die eine Wohnung besonders machen.

Es ist das Gefühl, wenn man nach Hause kommt.

Hier bedeutet das:

Grünblick statt Häuserfront.

Botanischer Garten statt Verkehrslärm.

Hilmteich statt langer Anfahrt zur Erholung.

Universität und LKH in unmittelbarer Nähe.

Straßenbahn wenige Minuten entfernt.

Und trotzdem die Innenstadt schnell erreichbar.

Diese Wohnung vereint Dinge, die man bei einer Immobilie nur selten gleichzeitig findet:

**Ruhe + Natur + Universität + LKH + Innenstadt + perfekte
Verkehrsanbindung + Balkon + Parkmöglichkeit.**

Genau diese Kombination macht sie zu einer echten Rarität.

? DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

? ca. 60 m² Wohnfläche

? Balkon mit Blick auf den Botanischen Garten

? absolute Toplage in Graz-Geidorf

? Botanischer Garten nur ca. 224 m entfernt

? Straßenbahn-/Bushaltestellen in wenigen Gehminuten erreichbar

? Hilmteich praktisch vor der Haustür

- ? **Karl-Franzens-Universität bequem erreichbar**
- ? **Medizinische Universität & LKH Graz sehr gut erreichbar**
- ? **Innenstadt schnell mit der Straßenbahn erreichbar**
- ? **Leechwald & Mariatrost für Sport und Erholung in unmittelbarer Umgebung**
- ? **neu renoviertes Badezimmer**
- ? **Küche in TOP-Zustand**
- ? **sehr gepflegter Gesamtzustand**
- ? **Parkmöglichkeiten im Innenhof**
- ? **ideal zur Eigennutzung**
- ? **hervorragend als Anlageobjekt geeignet**

? EINE GELEGENHEIT, DIE MAN SICH ANSEHEN SOLLTE

Wohnungen gibt es viele. Wohnungen in dieser Lage gibt es deutlich weniger.

Und eine Wohnung, die **Balkon, Grünblick, Botanischen Garten, Hilmteich, Universitätsnähe, LKH-Nähe, hervorragende Verkehrsanbindung und einen sehr guten Zustand** miteinander verbindet, ist am Grazer Wohnungsmarkt eine echte Besonderheit.

Wer eine außergewöhnliche Wohnung in einer der attraktivsten Lagen von Graz sucht, sollte diese Gelegenheit nicht verpassen.

? Besichtigung vereinbaren – ansehen, verlieben und selbst erleben, was diese Wohnung so besonders macht!

Solche Immobilien sind nicht lange verfügbar.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap