Zentral wohnen in Graz-Gries: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Lift



Objektnummer: 1394

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,72 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	8,00 m²
Kaufpreis:	178.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

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































Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Grazer Stadtlage im Bezirk Gries, unmittelbar an der Grenze zu Lend und nur wenige Gehminuten westlich der Innenstadt. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 70,72 m² und befindet sich in der 4. Etage eines Altbaus. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Räume, die sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung sowie der Lift und ein ca. 8 m² großes Kellerabteil.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Zentrale Lage in Graz-Gries, unmittelbar an der Grenze zu Lend
- Nur wenige Gehminuten westlich der Grazer Innenstadt
- Sehr gute Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckerei, Gastronomie und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Gehdistanz
- Straßenbahn- und Busanschlüsse in unmittelbarer Umgebung
- Grazer Hauptbahnhof bequem zu Fuß erreichbar
- 2 Zimmer auf ca. 70,72 m² Wohnfläche
- Lift
- Ca. 8 m² großes Kellerabteil
- Ab sofort beziehbar

DIE WOHNUNG

Die Wohnung verfügt über ca. 70,72 m² Wohnfläche und liegt in der 4. Etage des Wohnhauses. Insgesamt stehen zwei Zimmer zur Verfügung. Die Wohnung verfügt über zwei großzügig dimensionierte Wohnräume, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Ein geräumiger Vorraum bietet ausreichend Platz und dient als zentraler Erschließungsbereich der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ca. 8 m² großes Kellerabteil. Ein Personenaufzug erleichtert die Erreichbarkeit der Wohnung in der 4. Etage.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten Altbau aus dem Jahr 1900. Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. In den Wohnräumen sorgen Parkettböden für eine klassische Wohnatmosphäre, ergänzt durch Fliesen und Kunststoffböden in weiteren Bereichen der Wohnung. Die Beheizung erfolgt mittels Heizofen beziehungsweise Zentralheizung mit Elektro-Feste. Das Wohnhaus verfügt über einen Personenaufzug und ist rollstuhlgerecht ausgestattet. Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. 8 m² großes Kellerabteil. Die Wohnung ist ab sofort beziehbar.

DIE BETRIEBSKOSTEN

Die monatliche Vorschreibung ab Juni 2026 beträgt insgesamt **€ 287,02**. Davon entfallen **€ 156,88 brutto auf die Betriebskosten** und **€ 130,14 auf die Reparaturrücklage**.

Zum 31.12.2025 verfügt die Liegenschaft über ein Rücklagenguthaben von rund **€ 53.663**. Laut aktueller Aufwandsvorausschau sind für die nächsten zehn Jahre keine konkreten größeren Erhaltungsmaßnahmen ausgewiesen; für 2026 sind Kleinreparaturen angeführt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap