Im Herzen der Grazer Altstadt: Traumhaft schöne Dachgeschoßwohnung mit Klimaanlage in bester Innenstadtlage: 3 Zimmer, 89m², Terrasseneinschnitte sind genehmigt und geplant!



Objektnummer: 7775/299

Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazbachgasse 20
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,99 m²
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,89 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	209,60 €
USt.:	20,96 €

Infos zu Preis:

Dachbodenausbau/Zubau nach 31.12.2001 = Teilausnahme MRG nach Förderung

Provisionsangabe:

10.728,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

BHS IMMOSTUDIO e.U.
Hofgasse 8 / II
8010 Graz












Zuerst
immer
Kaffee
und dann die Welt

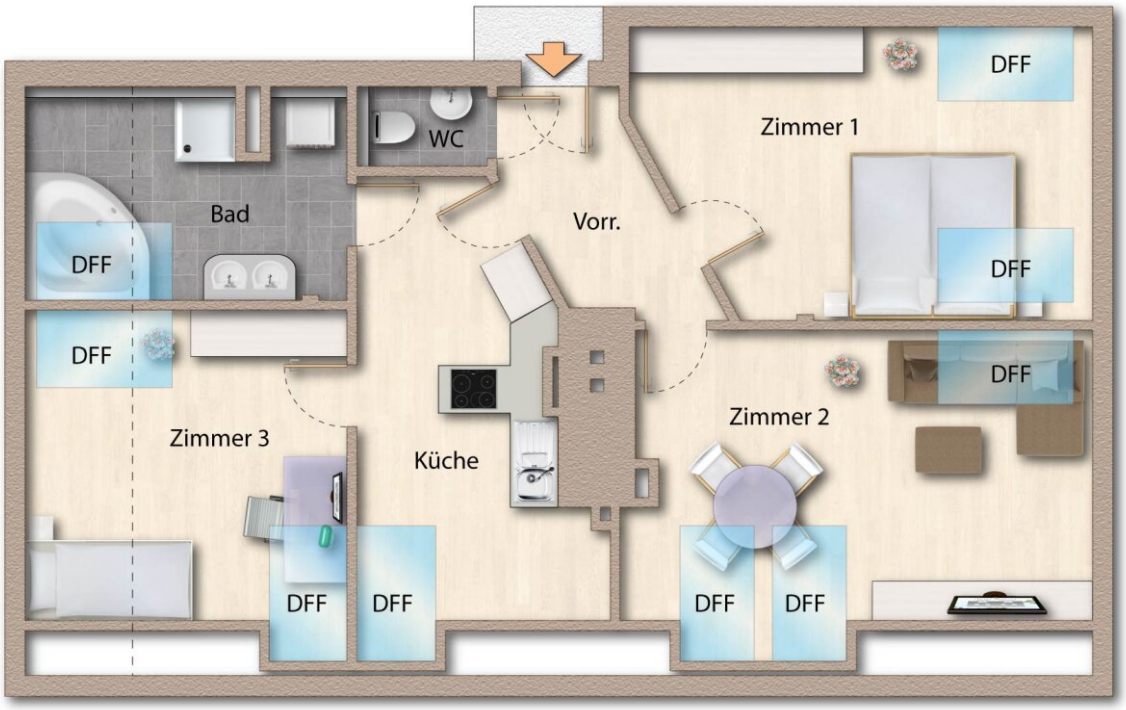




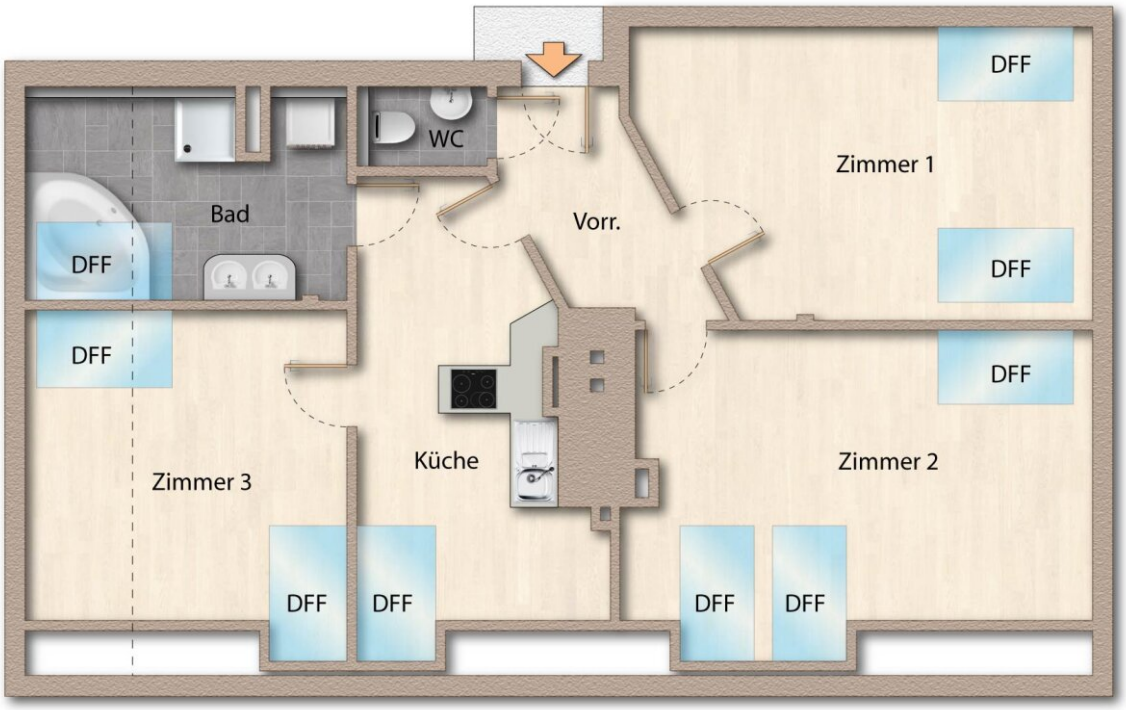



Prainer
Bilderrahmen
Glaserei
Spiegel
20
Galerie

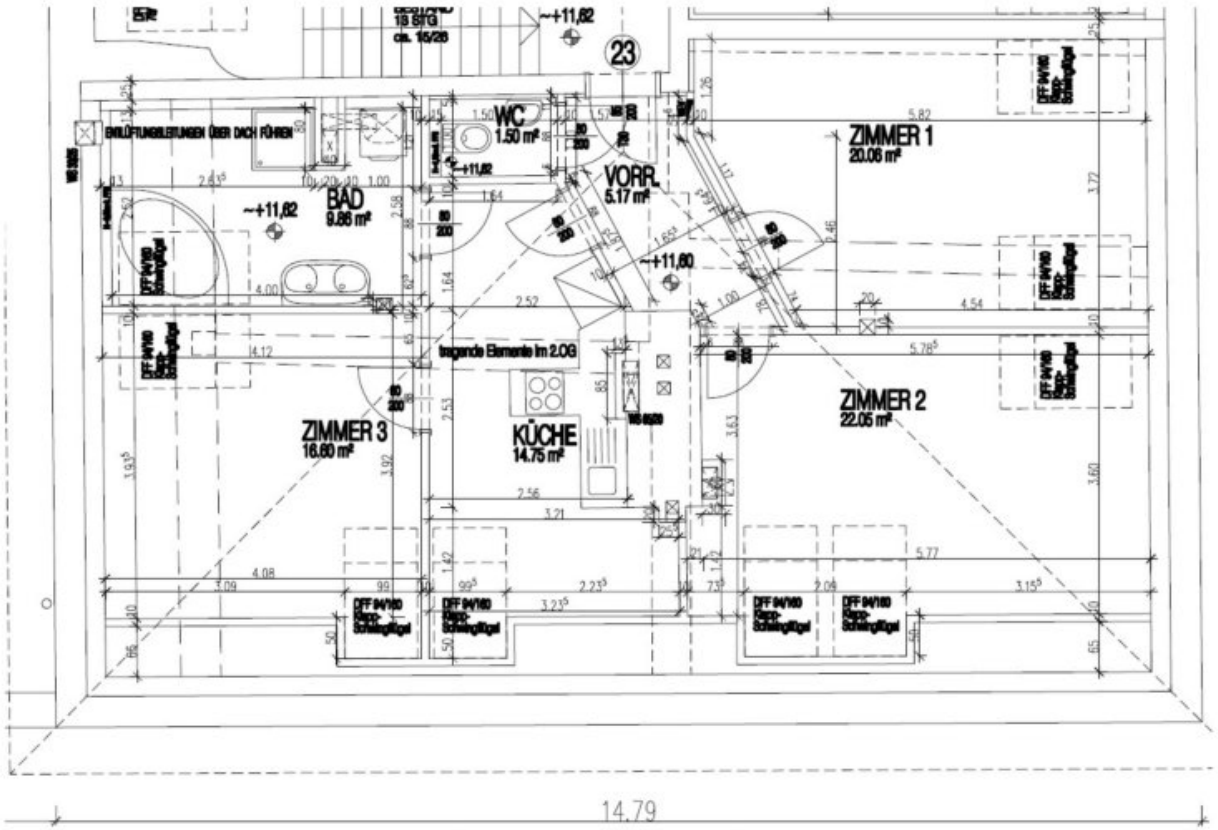




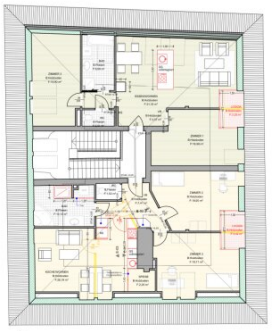
BHS IMMO STUDIO



BHS IMMO STUDIO



GRAZBACHGASSE	HNR.: 20
3.OG	WHG 23
3 ZIMMER	89,99 m²



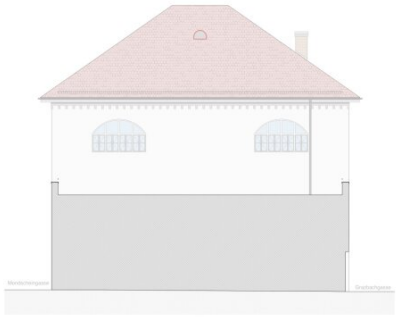
GRUNDRISS DG_M 1:100



ANSICHT SÜDOST_M 1:100



ANSICHT SÜDWEST_M 1:100



ANSICHT NORDOST_M 1:100

VORENTWURFSPLAN

ÄNDERUNGEN

INDEX	DATUM	GEZ	GEPR.
00	06/05/2025	LJ	PI

PLANFORMAT: A1
PLANNUMMER: 2110pv08_00

PROJEKTBEZEICHNUNG
WOHNUNG GRAZBACHGASSE
Grazbachgasse 20
8010 Graz

PLANINHALT
Grundriss, Ansichten

MASSSTAB
1:100

Architekt Dipl.-Ing.
Stephan Piber
Bürogasse 23, 8010 Graz
+43 (0) 664 / 4 60 60 60
office@piber-architektur.at



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz!

Im Zuge der Vollsanierung des Hauses im Jahr 2007 wurde der Dachboden mit ausgebaut. Entdecken Sie diese traumhafte Dachgeschosswohnung in der begehrten Lage in Graz im Bezirk Jakomini, die Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch einen atemberaubenden Stadtblick bietet. Mit einer Fläche von 89,99 m² und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese gepflegte Wohnung der perfekte Rückzugsort für Paare, Familien oder alle, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.

2023 wurde in der Wohnung eine neue Küchenzeile (Tischlerarbeit) mit hochwertigen Küchengeräten eingebaut. Der 22mm hohe Parkettboden in der gesamten Wohnung wurde frisch geschliffen und geölt und bietet ein sehr angenehmes Wohngefühl und kann noch viele Male abgeschliffen werden

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage und besticht durch ihren modernen Schnitt sowie hochwertige Materialien. Die Kombination aus Fliesen und Parkett sorgt nicht nur für ein stilvolles Ambiente, sondern auch für ein angenehmes Wohngefühl. Genießen Sie entspannende Stunden in Ihrem Badezimmer, das mit einem Fenster und einer Badewanne ausgestattet ist – ideal für erholsame Momente nach einem langen Tag.

Für Ihr Wohlbefinden sorgt die Klimaanlage, die an heißen Sommertagen für angenehme Kühle sorgt. Darüber hinaus garantieren die außenliegenden Sonnenschutzsysteme (elektrische Rollos), dass Sie auch an sonnigen Tagen jederzeit ein schattiges Plätzchen finden können. Die großen, öffenbaren Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten Ihnen gleichzeitig einen herrlichen Ausblick über die Stadt Graz.

Der Eigentümer der Wohnung rüste 2025 eine Klimaanlage nach, somit kann die gesamte Wohnung in den Sommermonaten gekühlt werden. Außerdem wurde bereits um Bewilligung von nachträglichen Terrasseneinschnitten angesucht. Diese Arbeiten werden zwar vom Eigentümer selbst nicht mehr durchgeführt, jedoch wurde das Ansuchen bei der Altstadtkommision bereits zugesagt. Der positive Baubescheid ist somit möglich! Die Terrasse in Richtung der ruhigen Klosterwiesgasse würde einen direkten Blick auf den Schlossberg bieten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Busse und Straßenbahnen bringen Sie schnell und bequem zu Ihrem Ziel. So erreichen Sie nicht nur die Innenstadt, sondern auch alle anderen Stadtteile im Handumdrehen.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch

Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nachbarschaft und sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität und Bequemlichkeit.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Dachgeschosswohnung in Graz könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! Erleben Sie urbanes Wohnen in seiner schönsten Form und genießen Sie alle Vorzüge dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <175m
Klinik <625m
Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen
Schule <325m
Kindergarten <325m
Universität <350m
Höhere Schule <275m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <225m

Sonstige
Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <125m
Straßenbahn <200m
Autobahnanschluss <4.400m
Bahnhof <1.025m
Flughafen <8.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap