

Wunderschöne Altbauwohnung mit ruhiger 15m² Terrasse und Schlossbergblick in der Brockmannngasse



Objektnummer: 2481/61

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,83
Gesamtmiete	1.245,00 €
Kaltmiete (netto)	1.051,73 €
Kaltmiete	1.245,00 €
Betriebskosten:	193,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

T +43 664 88 70 69 92

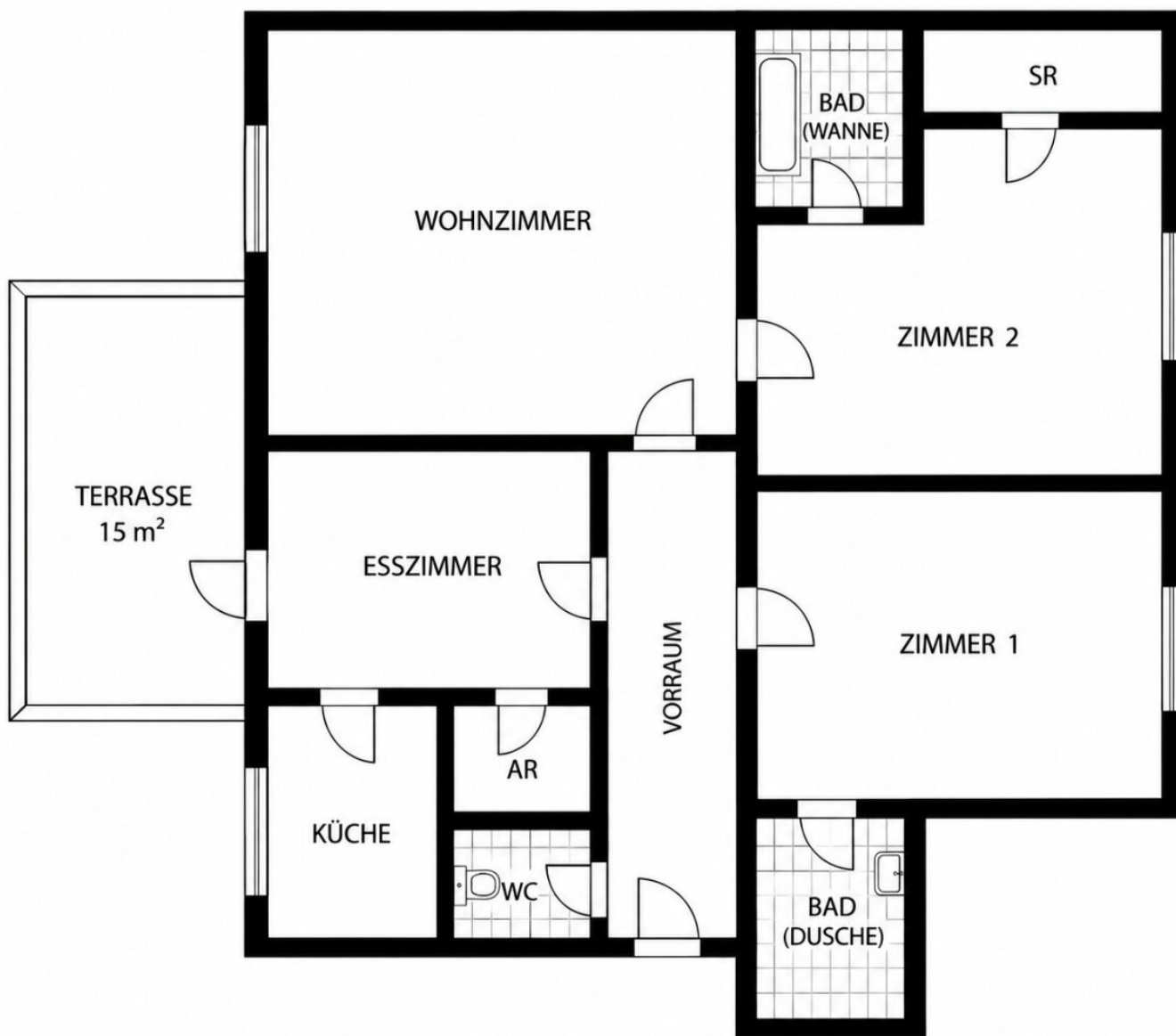
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen von Graz präsentiert sich diese wunderschöne **Altbauwohnung mit rund 120 m² Wohnfläche**. Großzügige Räume, klassischer Altbaucharakter und eine außergewöhnlich ruhige, zum **Innenhof orientierte Terrasse** machen die Wohnung zu einem besonderen Zuhause mitten in der Stadt.

Ein absolutes Highlight ist die rund **15 m² große Terrasse**. Sie liegt geschützt und ruhig zum Innenhof und bietet einen schönen **Blick auf den Grazer Schlossberg** – eine seltene Kombination aus zentraler Stadtlage und angenehmer Privatsphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige, rund **32 m² große Wohnzimmer**. Ergänzt wird das Raumangebot durch **zwei getrennt begehbare Schlafzimmer** sowie einen weiteren Raum, der sich hervorragend als **Esszimmer, Büro oder Homeoffice** nutzen lässt. Die **separate Küche** ist räumlich vom Wohnbereich getrennt.

Besonders komfortabel sind die **zwei Badezimmer**: eines ist mit einer Dusche, das zweite mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich steht ein **separates Gäste-WC** zur Verfügung. Gleich **zwei Abstellräume** sorgen für praktischen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock eines gepflegten Altbaus ohne Lift**. Das Haus umfasst lediglich **drei Parteien** und bietet dadurch ein angenehm privates Wohnumfeld. Ein eigenes **Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung. Beheizt wird die Liegenschaft mittels **Fernwärme**.

Die **Brockmanngasse** zählt zu den attraktiven innerstädtischen Wohnlagen von Graz. Die Innenstadt ist rasch erreichbar, gleichzeitig genießt man durch die hofseitige Ausrichtung der Terrasse eine für diese zentrale Lage bemerkenswerte Ruhe.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap