BALKON I 2 ZIMMER I GEIDORF I FISCHGRÄTPARKETT I 2. STOCK I ZENTRALE LAGE I PROJEKT WOHNEN

Objektnummer: 38544

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Hofacker 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1958
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	62,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	159.900,00 €
Betriebskosten:	138,41 €
USt.:	13,84 €

Infos zu Preis:

Darlehen per 31.05.2026: 3.539,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

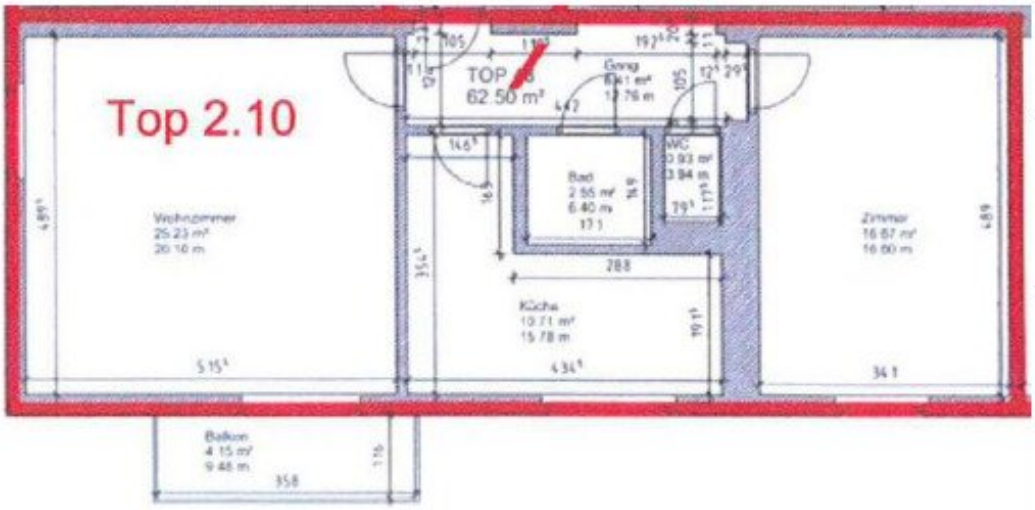
Ihr Ansprechpartner

Sabina Maitz

Projekt Wohnen Gru
Klosterwiesgasse 4
8010 Graz

T 0316850850
H +43 664 427 00 57

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



Flächen:	
Wohnfläche:	62, 50m²
Loggia:	0 m²
Gesamtnutzfläche:	62,50 m²

Balkon:	4,15 m²
Terrasse:	0 m²
Garten:	0 m²
Veranda:	0 m²

Planangaben ohne Gewähr, Naturmaße nehmen!

Objektbeschreibung

Sonnig, hell & stilvoll: 2 Zimmer Wohnung mit Süd-Balkon, Fischgrätparkett & Fernwärme

- **Attraktive Lage in 8010 Graz – Hofacker 2**

  Eine sehr alltagstaugliche Wohnlage mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einem angenehmen, gepflegten Wohnumfeld.

- **62,15 m² im 2. Stock sehr gepflegte, kinderfreundliche Wohnanlage**

  Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock einer sehr gepflegten und kinderfreundlichen Anlage – ideal für Eigennutzer.

- **2 Zimmer**

  Ein durchdachter Grundriss mit Wohnzimmer und Schlafzimmer bietet ein angenehmes Raumgefühl und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

- **Süd-Balkon mit 4,15 m² – Sonne genießen**

  Der Balkon ist südlich ausgerichtet und vom Wohnzimmer aus begehbar – ideal für entspannte Abendstunden oder den Kaffee in der Sonne.

- **Wunderschöner Fischgrätparkett – zeitloser Wohncharakter**

  Die Wohnräume sind mit einem sehr schönen Fischgrätparkett ausgestattet – ein hochwertiges Detail, das Wärme und Stil in die Wohnung bringt.

- **Helle, lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterflächen**

  Viele Fenster sorgen den ganzen Tag über für ein freundliches, sonniges Ambiente – besonders im Wohnzimmer mit großzügigen Fensterflächen spürbar.

- **Traumküche frei planbar + Bad mit Dusche + separates WC + Kellerabteil**

  Da keine Küche vorhanden ist, können Sie Ihre Traumküche ohne Kompromisse planen. Die Küche verfügt über ein großes Fenster und ist angenehm hell. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Dusche; das WC ist separat begehbar. Ein Kellerabteil rundet das Angebot mit praktischem Stauraum ab.

Diese charmante 2 Zimmer Wohnung am Hofacker 2, 8010 Graz vereint ein stilvolles Wohngefühl mit sonniger Außenfläche und einer Aufteilung, die im Alltag überzeugt. Die Wohnung befindet sich als Top 10 im zweiten Stock einer sehr gepflegten, kinderfreundlichen Wohnanlage und bietet eine Wohnfläche von 62,15 m². Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme – komfortabel und zeitgemäß.

Beim Betreten gelangen Sie in den Vorraum, der genügend Platz für eine Garderobe bietet und die Räume praktisch erschließt. Von hier aus erreichen Sie das Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie das separat begehbare WC – ein Komfortdetail, das den Alltag spürbar erleichtert.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Fischgrätparkett, der sich durch die Wohnräume zieht und der Wohnung einen eleganten, zeitlosen Charakter verleiht. Das Schlafzimmer ist ruhig und angenehm geschnitten, das Wohnzimmer wirkt durch große Fensterflächen besonders hell und einladend. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den südlich ausgerichteten Balkon (4,15 m²) – perfekt, um die Sonne zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Küche ist ein eigener Raum und verfügt über ein großes Fenster, wodurch sie freundlich und lichtdurchflutet ist. Da keine Küche vorhanden ist, haben Sie die ideale Möglichkeit, Ihre Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen zu realisieren – von der Planung bis zur Geräteauswahl.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Sonstiges: Vermietung nur unter den mietrechtlichen Bedingungen des WGG möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <175m
Apotheke <200m
Klinik <900m
Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <300m
Universität <525m
Höhere Schule <650m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige
Geldautomat <300m
Bank <300m
Post <225m
Polizei <1.425m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <5.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap