SKYLINE-FEELING ÜBER DEN DÄCHERN VON GRAZ!
Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen in Bestlage mit unverbaubarem Fernblick



Objektnummer: 300128

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hugo-Wolf-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	C 86,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,47
Kaufpreis:	339.800,00 €
Betriebskosten:	303,62 €
Heizkosten:	142,51 €
USt.:	58,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Persönliche Gegenstände wurden durch KI entfernt.


SCHANTL
Persönliche Gegenstände wurden durch KI entfernt.


SCHANTL
Persönliche Gegenstände wurden durch KI entfernt.


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Persönliche Gegenstände wurden durch KI entfernt.


SCHANTL


SCHANTL


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Persönliche Gegenstände wurden durch KI entfernt.


SCHANTL
Persönliche Gegenstände wurden durch KI entfernt.


SCHANTL

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Wohnung 37 – Hugo-Wolf-Gasse

Schematischer Grundriss – Raumaufteilung, nicht maßstabsgetreu.

Objektbeschreibung

SKYLINE-FEELING ÜBER DEN DÄCHERN VON GRAZ! Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen in Bestlage mit unverbaubarem Fernblick

Willkommen über den Dächern von Graz!

Diese ausgesprochen großzügig geschnittene Wohnung bietet auf rund **105,21 m² Wohnfläche** viel Raum für Familien, Paare mit Platzbedarf oder eine Wohngemeinschaft. Sie befindet sich im **10. Obergeschoss.**

Das Herzstück der Wohnung bildet das rund **28,38 m² große Wohnzimmer**, das ausreichend Platz für einen weitläufigen Wohn- und Essbereich bietet. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen. Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet.

Eine besondere Qualität bieten die **drei Balkone**. Sie erweitern den Wohnraum ins Freie und eröffnen attraktive Ausblicke über Graz und die umliegende Hügellandschaft. Große Fensterflächen sorgen darüber hinaus für ein freundliches und lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Das WC ist separat angeordnet. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. **Aktuell wird die Wohnung noch bewohnt, kann aber jederzeit besichtigt ist.**

Seitens der Hausverwaltung wurde eine Balkonsanierung angekündigt.

Auf einen Blick

- Großzügige Wohnfläche von ca. 105,21 m²
- 4 Zimmer
- Drei Balkone
- Beeindruckender Stadt- und Fernblick

- Separate Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Parkett- und Fliesenböden
- Personen- und Lastenaufzug
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fernwärme
- Kellerabteil
- Attraktive Grazer Stadtlage
- Beziehbar ab 1. Oktober 2026

Laufende Kosten:

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Wohnfläche und den beeindruckenden Ausblick, sondern auch durch eine transparente Kostenstruktur. Die aktuellen monatlichen Betriebskosten betragen rund **€ 334,00**, die Heizkosten etwa **€ 171,01**. Zusätzlich wird eine monatliche **Reparaturrücklage von ca. € 125,96** eingehoben, welche zur langfristigen Werterhaltung der Liegenschaft beiträgt. Die gesamte monatliche Vorschreibung liegt derzeit bei rund **€ 630,95**.

Die Highlights

- **Wohnen über den Dächern von Graz:** Genießen Sie Privatsphäre und einen

beeindruckenden Blick über Graz.

- **Drei private Freiflächen:** Die Balkone schaffen zusätzlichen Wohnkomfort und unterschiedliche Rückzugsmöglichkeiten.

- **Großzügiges Raumangebot:** Der durchdachte Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

- **Urban und dennoch naturnah:** Universität, Innenstadt, Stadtpark, Hilmteich und Leechwald befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

- **Ideal für unterschiedliche Wohnkonzepte:** Geeignet für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder als großzügige Wohngemeinschaft.

- **Seltene Kombination:** Über 100 m² Wohnfläche, mehrere Balkone und eine zentrale Grazer Lage vereinen sich hier zu einem besonderen Wohnangebot

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

http://www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen

Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.250m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap