Helle 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit zwei Terrassen und Plabutsch-Blick – Graz-Andritz! Inkl. Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 300137

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andritzer Reichsstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	1990
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	112,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	9,00 m²
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	185,83 €
Heizkosten:	138,72 €
USt.:	50,58 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH




KI-bearbeitet




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL


SCHANTL
KI-bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL
KI-bearbeitet


SCHANTL
KI-bearbeitet





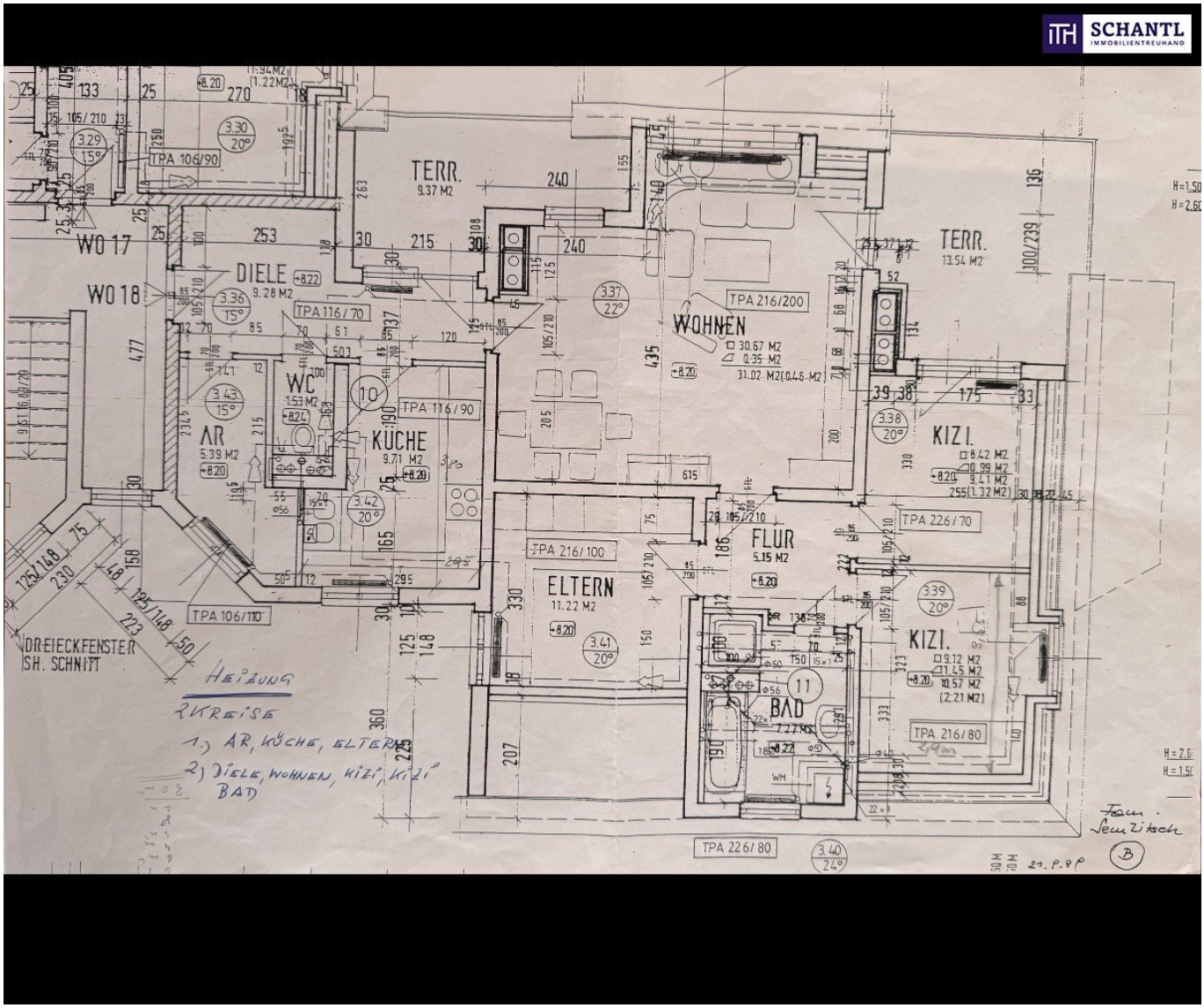



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL


SCHANTL




TERR.
9.37 M2
TERR.
13.54 M2
WO 17
WO 18
DIELE
9.28 M2
WC
1.53 M2
AR
5.39 M2
KÜCHE
9.71 M2
WOHNEN
30.67 M2
0.35 M2
31.02 M2(0.46 M2)
KIZI.
8.42 M2
0.99 M2
9.41 M2
255(1.32 M2)
FLUR
5.15 M2
ELTERN
11.22 M2
BAD
7.27 M2
KIZI.
9.12 M2
11.45 M2
9.57 M2
(2.21 M2)
TPA 106/90
TPA 116/70
TPA 116/90
TPA 216/200
TPA 216/100
TPA 226/70
TPA 106/110
TPA 216/80
TPA 226/80
DREIECKFENSTER
SH. SCHNITT
HEIZUNG
2 KREISE
1.) AR, KÜCHE, ELTERN
2) DIELE, WOHNEN, KIZI, KIZI, BAD

Objektbeschreibung

Modernes Wohnambiente, großzügige Raumaufteilung und zwei Terrassen zum Wohlfühlen!

Inkl. Tiefgaragenplatz

In beliebter Wohnlage von **Graz-Andritz, in der Andritzer Reichsstraße 37d**, erwartet Sie diese attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage.

Mit einer **Nutzfläche von rund 112 m²**, drei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnbereich und zwei Terrassen bietet diese Immobilie viel Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die durchdachte Raumaufteilung, die hellen Wohnräume und der schöne Ausblick ins Grüne machen diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort.

Wohnen mit viel Licht und Platz

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund **31 m² große, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich**. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre, während die direkten Zugänge zu beiden Terrassen den Wohnraum harmonisch nach draußen erweitern.

Ob gemütliches Frühstück an der frischen Luft, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende – die beiden Terrassen mit insgesamt rund **23 m²** bieten zusätzlichen Freiraum und einen wunderschönen Blick auf die umliegende Grünlandschaft und Hügel.

Die separate Küche mit rund 9,7 m² präsentiert sich modern und funktional. Eine weiße Hochglanz-Einbauküche mit dunkler Arbeitsplatte sowie eine praktische Frühstückstheke schaffen ideale Voraussetzungen für den Alltag.

Drei Schlafzimmer und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Der private Wohnbereich umfasst drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Besonders angenehm: Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einer der beiden Terrassen.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, bodenebenen Dusche mit Glasabtrennung, stilvollen Fliesen, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.

Ein separates WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum, der derzeit als Arbeitsplatz genutzt wird, sorgen für weiteren Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick

- **Nutzfläche:** ca. 112,20 m² laut Vorschreibung
- **Zimmer:** 4, davon 3 Schlafzimmer
- **Etage:** 3. Obergeschoss / Dachgeschoss
- **Außenflächen:** 2 Terrassen mit insgesamt ca. 22,91 m²
- **Ausblick:** herrlicher Grünblick auf die umliegenden Hügel
- **Wohnbereich:** großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 31 m²
- **Küche:** moderne Einbauküche mit Frühstückstheke
- **Badezimmer:** bodenebene Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Zusätzlich:** separates WC und praktischer Abstellraum
- **Böden:** Parkett und Fliesen
- **Sonnenschutz:** teilweise Markisen und Jalousien vorhanden
- **Heizung:** Zentralheizung mit Heizkörpern

- **Parken:** zugehöriger Tiefgaragenabstellplatz

- **Wohnanlage:** gepflegtes Erscheinungsbild

Attraktive Wohnlage in Graz-Andritz

Der beliebte Grazer Stadtbezirk Andritz verbindet angenehmes Wohnen mit einer attraktiven Mischung aus städtischem Komfort und naturnahem Lebensgefühl.

Die Wohnung bietet mit ihren großzügigen Terrassen und dem Blick auf die umliegenden Hügel eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Hier genießen Sie den Komfort einer geräumigen Eigentumswohnung mit ausreichend Platz für die ganze Familie.

Betriebskosten und Kaufpreis

Die monatliche Vorschreibung beträgt ab 01.04.2026 insgesamt **EUR 541,00 inklusive Umsatzsteuer**. Darin enthalten sind unter anderem die Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltungskosten sowie die Rücklagenzuführung.

Ihr neues Zuhause in Graz-Andritz

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die drei Schlafzimmer, die moderne Ausstattung und insbesondere die beiden Terrassen mit schönem Grünblick.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein geräumiges Zuhause in einer beliebten Grazer Wohnlage suchen.

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!

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

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

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap