

**ERDGESCHOSS I 3 ZIMMER I 67,52 M² I
FISCHGRÄTPARKETT I SEPARATE KÜCHE I
FERNWÄRME I ZENTRALE LAGE IN GRAZ I PROJEKT
WOHNEN**



Objektnummer: 38557

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazbachgasse 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1941
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	67,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,59 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	159.900,00 €
Betriebskosten:	104,18 €
USt.:	10,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

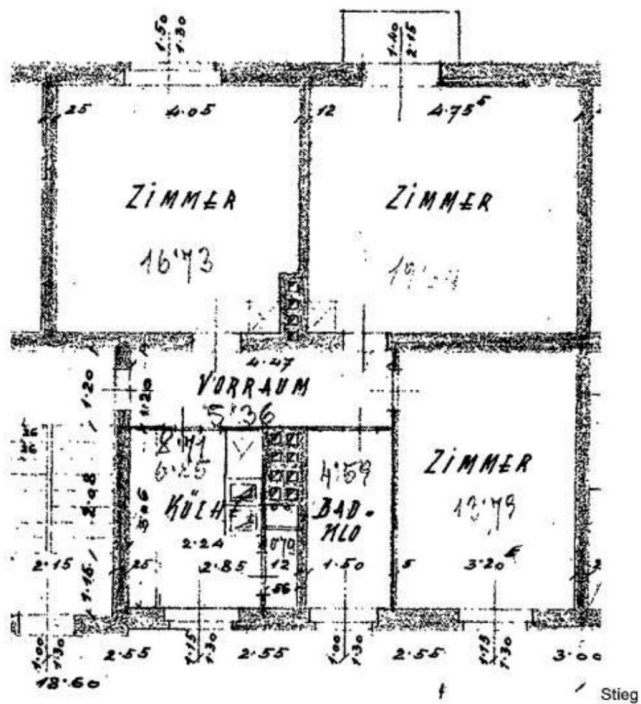


Sabina Maitz

Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Klosterwiesgasse 4







Flächen:	
Wohnfläche:	67,52 m ²
Loggia:	0 m ²
Gesamtnutzfläche:	67,52 m ²

Balkon:	0 m ²
Terrasse:	0 m ²
Garten:	0 m ²
Veranda:	0 m ²

Planangaben ohne Gewähr,
Naturmaße nehmen!

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im Jakomini Viertel: drei helle Zimmer mit Fischgrätparkett und Platz für Ihre eigenen Ideen.

- **67,52 m² Wohnfläche:** Die Wohnung überzeugt durch einen gut nutzbaren Grundriss mit drei Zimmern, die allesamt direkt vom Vorraum aus erreichbar sind. Ob gemütlicher Wohnbereich, Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Räume lassen sich flexibel an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen.
- **Fischgrätparkett:** In zwei Zimmern verleiht das Fischgrätparkett den Räumen eine klassische, wohnliche Note. Das elegante Verlegemuster bietet eine attraktive Grundlage für unterschiedliche Einrichtungsstile und lässt sich wunderbar mit modernen wie auch zeitlosen Möbeln kombinieren.
- **Separate Küche mit Fenster:** Die separate Küche verfügt über ein Fenster, einen Heizkörper und die erforderlichen Wasseranschlüsse. Da keine Kücheneinrichtung vorhanden ist, können Sie diesen Raum von Grund auf nach Ihren Vorstellungen gestalten – von der individuellen Küchenplanung bis hin zur Auswahl Ihrer bevorzugten Materialien und Geräte
- **Gefliestes Badezimmer mit Fenster:** Das geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Das Fenster sorgt für natürliches Tageslicht. So bietet der Raum eine praktische Grundlage, die sich mit persönlichen Gestaltungsideen weiter aufwerten lässt.
- **Zum Gestalten:** Sie möchten Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen, statt sich an eine bestehende Einrichtung anpassen zu müssen? Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, Wände, Böden und Ausstattung nach Ihrem persönlichen Geschmack zu gestalten. Schaffen Sie ein Zuhause, das Ihren Stil widerspiegelt und Ihren individuellen Anforderungen entspricht.
- **Zentrale Lage in Jakomini:** Die Lage in der Grazbachgasse verbindet urbanes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Lebens. Der Jakominiplatz, die Grazer Innenstadt, öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorger befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Damit genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Stadtlage und profitieren von kurzen Wegen im Alltag

Eine Wohnung, die Raum für Ihre Ideen bietet

Über das Stiegenhaus gelangen Sie in die im Erdgeschoss gelegene Wohnung. Der Vorraum bildet den zentralen Eingangsbereich und erschließt alle drei Zimmer sowie die separate Küche und das Badezimmer. Hier lässt sich auch eine praktische Garderobe einrichten.

Die drei separat begehbaren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Zimmer verfügen über Fischgrätparkett, das mit seinem klassischen Muster einen besonderen Akzent setzt. Alle drei Zimmer sind mit Fenstern und Heizkörpern ausgestattet.

Die separate Küche ist mit einem Fenster, einem Heizkörper und Wasseranschlüssen ausgestattet. Da keine Küche vorhanden ist, können Sie die Einrichtung ganz nach Ihren Vorstellungen planen und den Raum optimal auf Ihre Bedürfnisse abstimmen.

Das geflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC. Durch das Fenster gelangt natürliches Tageslicht in den Raum. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Ein eigenes Kellerabteil mit rund 6,00 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die Potenzial erkennen und ihre Wohnräume gerne individuell gestalten möchten. Ob moderne Ausstattung, zeitloses Design oder eine ganz persönliche Wohnatmosphäre – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Ideen Schritt für Schritt umzusetzen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <325m

Klinik <475m

Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <75m

Universität <475m

Höhere Schule <550m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <675m

Sonstige

Geldautomat <50m

Bank <275m

Post <350m

Polizei <525m

Verkehr

Bus <25m

Straßenbahn <325m

Autobahnanschluss <4.175m

Bahnhof <1.075m

Flughafen <8.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap