BALKON I SEHR HELL I GROSSZÜGIG I 2 ZIMMER I KINDERFREUNDLICHE WOHNANLAGE I PROJEKT WOHNEN



Objektnummer: 38559

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blümelstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1998
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	73,28 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	218,35 €
USt.:	21,84 €

Infos zu Preis:

TG Platz NR. 58 zusätzlich EUR 17.000.- Stellplatz im Freien EUR 10.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabina Maitz





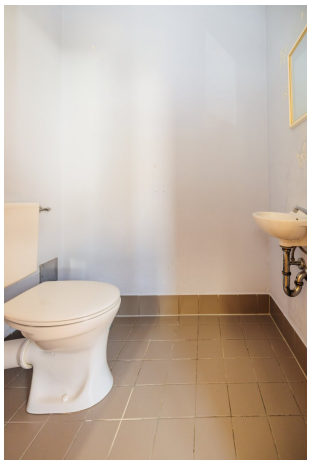






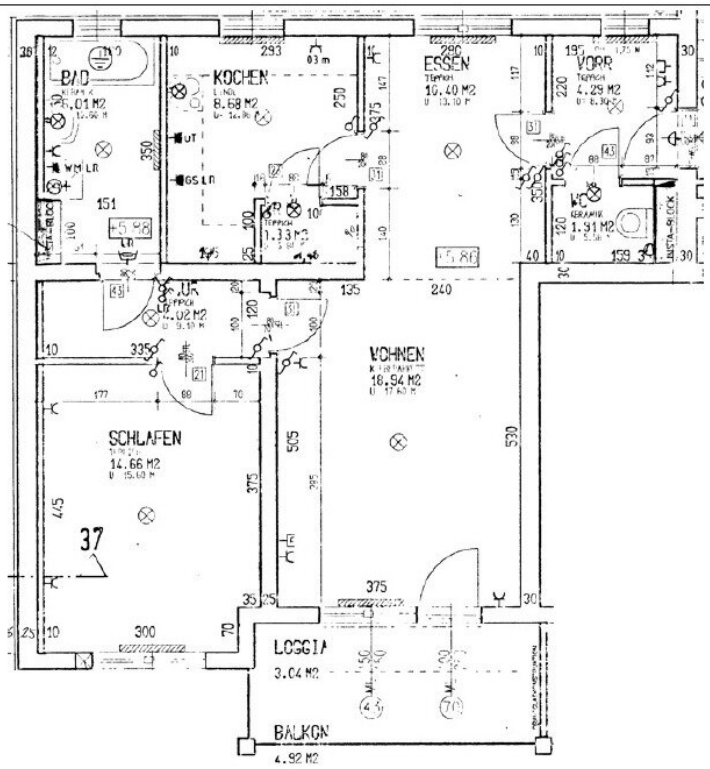












Flächen:	
Wohnfläche:	70,24 m²
Loggia:	3,04 m²
Gesamtnutzfläche:	73,28 m²

Balkon:	4,92 m²
Terrasse:	0 m²
Garten:	0 m²
Veranda:	0 m²

Planangaben ohne Gewähr, Naturmaße nehmen!

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia in Graz!

- **Großzügige Wohnfläche von ca. 73,28 m²:** Die Wohnung bietet viel Platz für individuelles Wohnen und eine durchdachte Einrichtung. Die angenehme Raumaufteilung schafft eine gute Grundlage, um die eigenen Wohnideen harmonisch umzusetzen und sich langfristig wohlzufühlen.

- **Zwei Zimmer mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten:** Ein separates Schlafzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer bieten Raum für Erholung, Entspannung und gemütliche Stunden. Ob stilvoller Rückzugsort oder einladender Wohnbereich – hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen.

- **Loggia – Ihr persönlicher Freiraum:** Direkt vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Loggia, die den Wohnbereich wunderbar ergänzt. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, beim Lesen eines guten Buches oder beim entspannten Ausklang des Tages – hier lässt sich die Freizeit angenehm genießen.

- **Küche nach Ihren eigenen Vorstellungen:** Da keine Einbauküche vorhanden ist, haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönliche Traumküche zu planen. Das Küchenfenster sorgt für natürliches Tageslicht und erleichtert das Lüften. Zusätzlich bietet der angrenzende Bereich ausreichend Platz für einen gemütlichen Essplatz.

- **Helle Wohnräume mit angenehmem Wohngefühl:** Dank der zahlreichen Fenster präsentiert sich die Wohnung tagsüber freundlich und lichtdurchflutet. Besonders das Wohnzimmer profitiert von großzügigen Fensterflächen, die für eine einladende Atmosphäre sorgen.

- **Gepflegte Wohnanlage in angenehmem Umfeld:** Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock einer sehr gepflegten Wohnanlage. Auch die Siedlung präsentiert sich in einem ordentlichen und kinderfreundlichen Zustand und bietet ein angenehmes Umfeld für unterschiedliche Lebenssituationen.

- **Praktische Extras für den Alltag:** Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, einen Waschmaschinenanschluss und ein Fenster. Das WC ist separat angeordnet und mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Dinge, die nicht täglich benötigt werden.

Diese Wohnung in der Blümelstraße 12 in 8020 Graz überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, ihre freundliche Atmosphäre und die Möglichkeit, das eigene Zuhause ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Mit einer Wohnfläche von ca. 73,28 m² und einer zusätzlichen Loggia/Balkon mit ca. 7,96 m² bietet sie ein attraktives Gesamtpaket für alle, die Wert auf Freiraum und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung im zweiten Stock gelangen Sie in den Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe und eine praktische Organisation des Eingangsbereichs bietet. Von hier aus erreichen Sie das separat angeordnete WC, das zusätzlich mit einem Handwaschbecken ausgestattet ist.

Weiter führt der Weg in den Küchen- und Essbereich. Gerade hier eröffnet sich eine besonders schöne Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen einzubringen: Da noch keine Einbauküche vorhanden ist, können Sie die Gestaltung ganz nach Ihrem Geschmack planen – von der modernen, klaren Küchenzeile bis hin zur individuell abgestimmten Küche mit großzügigen Arbeitsflächen. Das vorhandene Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine praktische Lüftungsmöglichkeit. Auch für einen Esstisch ist ausreichend Platz vorgesehen, sodass ein gemütlicher Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten entstehen kann.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, einen Waschmaschinenanschluss sowie ein Fenster. Die gefliesten Flächen ergänzen die praktische Ausstattung und erleichtern die Pflege im Alltag.

Ein besonderes Herzstück der Wohnung ist das Wohnzimmer. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Hier finden Ihre Couchlandschaft, ein gemütlicher Wohnbereich und persönliche Lieblingsstücke ihren Platz. Von diesem Raum aus gelangen Sie direkt auf die ca. 7,96 m² große Loggia/Balkon. Sie erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise und bietet zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer ergänzt das Raumangebot und schafft einen separaten Rückzugsort, an dem Ruhe und Erholung im Mittelpunkt stehen können.

Abgerundet wird dieses Wohnangebot durch ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und befindet sich in einer gepflegten, kinderfreundlichen Wohnanlage. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenabstellplatz, welcher um zusätzlich € 17.000 erworben wird, rundet dieses attraktive Wohnangebot ideal ab.

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <175m
Klinik <500m
Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen
Schule <475m
Kindergarten <425m
Universität <1.175m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.425m

Sonstige
Geldautomat <600m
Bank <600m
Post <825m
Polizei <1.175m

Verkehr
Bus <50m
Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.450m
Bahnhof <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap