2-Zimmer-Wohnung mit Sanierungspotenzial – separate Küche & Loggia in Graz-St. Peter



Objektnummer: 3384

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eisteichgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1975
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,27 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 660 1030857


Sanierungsbeispiel | KI-generierte Visualisierung




Sanierungsbeispiel | KI-generierte Visualisierung




Sanierungsbeispiel | KI-generierte Visualisierung




Sanierungsbeispiel | KI-generierte Visualisierung




Sanierungsbeispiel | KI-generierte Visualisierung











Objektbeschreibung

Gestalten Sie Ihre neue Wohnung ganz nach Ihren Vorstellungen – die großzügige Raumaufteilung bietet dafür die ideale Grundlage.

Auf **rd. 70 m² Wohnfläche** präsentiert sich diese **großzügige 2-Zimmer-Wohnung** als attraktive Gelegenheit für Käufer mit Ideen und Blick für Potenzial. Die gut geschnittenen Räumlichkeiten schaffen eine ausgezeichnete Basis, um ein modernes Wohnkonzept nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen – **sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.**

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, welches dank seiner angenehmen Dimensionierung vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Schlafzimmer, eine eigenständige Küche, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Der **vorhandene Fischgrätparkett** verleiht Teilen der Wohnung einen klassischen Charakter und bietet attraktives Potenzial zur Aufarbeitung und Integration in ein modernes Wohnkonzept.

Ein besonderes Plus stellt die **verglaste, ostseitig ausgerichtete Loggia** dar, die zusätzlichen Raum schafft und einen angenehmen Platz für den Start in den Tag bietet. Die Wohnung befindet sich im **8. Obergeschoss** und ist bequem mit dem **Lift** erreichbar. Die erhöhte Lage sorgt dabei für zusätzliche Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand** und eröffnet dadurch die Möglichkeit, Küche, Badezimmer und technische Installationen vollständig an die eigenen Wünsche und heutigen Wohnstandards anzupassen. Auch Teile der Bodenbeläge können im Zuge der Neugestaltung erneuert werden, während der bestehende Fischgrätparkett eine attraktive Grundlage zur Aufarbeitung bietet.

Das **Gebäude wurde 2013 thermisch saniert**. Die Beheizung erfolgt komfortabel über **Fernwärme**. Ein allgemeiner **Fahrradraum** steht den Bewohnern des Hauses zur Verfügung, **Anrainerparkplätze befinden sich direkt vor dem Gebäude**.

Die Highlights auf einen Blick:

- rd. 70 m² Wohnfläche mit großzügiger Raumaufteilung
- 8. OG mit Lift
- eigenständige Küche

- verglaste Loggia mit Ostausrichtung
- Fischgrätparkett mit Potenzial zur Aufarbeitung
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates WC und praktischer Abstellraum
- Fernwärme
- thermische Sanierung des Gebäudes im Jahr 2013
- Anrainerparkplätze direkt vor dem Haus
- attraktive Grundlage für eine individuelle Neugestaltung

Hier bietet sich die Gelegenheit, eine großzügige Wohnung von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und ihr einen vollkommen neuen Charakter zu verleihen. Die vorhandene Raumstruktur, die erhöhte Lage und die solide Basis des Gebäudes schaffen dafür Voraussetzungen, die sowohl für ein individuelles Zuhause als auch für eine gezielte Aufwertung der Immobilie besonders interessant sind.

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung, welches Potenzial in dieser Wohnung steckt.

Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Dieses Exposé kann Bilder enthalten, die digital oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet bzw. visualisiert wurden. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

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 <2.000m
Krankenhaus <2.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <3.250m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap