Neu renoviert & sofort frei: 75 m² mit Loggien zum Gemeinschaftsgarten



Objektnummer: 7939/2300163516

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1981
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	114,24 €
Heizkosten:	120,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Federico Furno Marchese

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf
















































22
4
22
5



Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle, ca. 75 m² große Wohnung im 1. Stock in der Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 22, 8042 Graz. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse im Bezirk St. Peter, ist derzeit leerstehend und sofort beziehbar. Der gut durchdachte Grundriss und die großen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete, einladende Räume.

Herzstück der Wohnung sind die beiden getrennten Loggien mit zusammen ca. 18 m², die beide auf den ruhigen, großen Gemeinschaftsgarten hinausblicken. Das Wohnzimmer öffnet sich zur größeren Loggia (ca. 11,5 m²), auf die auch die separate Wohnküche ein Fenster hat. Vom Schlafzimmer gelangt man auf die zweite Loggia (ca. 6,4 m²). Badezimmer und separates WC, Vorraum, Flur und ein praktischer Abstellraum runden die Aufteilung ab. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Paare, aber auch für eine Wohngemeinschaft.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend aufgewertet: Die Wohnküche ist neu renoviert und mit einer neuen XXXLutz-Küche ausgestattet, der Echtholzparkett in den Wohnräumen wurde frisch abgeschliffen und die gesamte Wohnung frisch ausgemalt. 2026 wurden zudem der Sicherungskasten erneuert und die Elektrik modernisiert. Küche, Bad und WC sind verfliest, die Fenster sind einfach verglast, und ein Internetanschluss ist vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenplatz sowie ein ca. 8 m² großes Kellerabteil. Für Besucher stehen kostenlose Parkplätze zur Verfügung, im Keller gibt es eine gemeinschaftliche Wasch- und Trockenküche, und vor dem Haus lädt der große Gemeinschaftsgarten zum Entspannen ein.

Laut Erfahrung der Vormieter liegen die gesamten Stromkosten inklusive Heizung je nach Vertrag und Verbrauch bei ca. € 100–200 pro Monat. Der Energieausweis liegt dem Inserat bei und wird dem Kaufvertrag beigelegt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die Haltestelle Graz ORF-Zentrum mit den Buslinien 63, 64, 64E und 66 Richtung Jakominiplatz erreichen Sie in ca. 3 Gehminuten, die Haltestellen Petersbergenstraße und Marburger Straße in ca. 4 bzw. 7 Minuten. In ca. 9 Minuten sind Sie bei der Straßenbahnhaltestelle Prof.-Franz-Spath-Ring, von

der die Linie 6 direkt ins Zentrum fährt. Die Fahrzeit in die Grazer Innenstadt beträgt rund 10–15 Minuten, auch die S-Bahn-Linie S3 ist gut erreichbar.

Entlang der St. Peter Hauptstraße finden Sie alles für den täglichen Bedarf: SPAR, BILLA und Hofer sind in ca. 3–5 Minuten mit dem Auto oder 10–15 Minuten zu Fuß erreichbar, dazu kommen die St. Peter Apotheke, Ärzte, Banken, Post und Restaurants in weniger als 1 km Entfernung. Die grüne Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Spaziergänge und Sport, und auch die TU Graz ist nur einen kurzen Weg entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap