

Rohdiamant in Gleisdorf: 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in gefragter Lage



Küche

Objektnummer: 1665_7690

Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Arnfelder-Gasse 16
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	ca. 1965
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	82,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	125.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Lisa Pichler

RE/MAX Classic in Graz
Grabenstraße 178
8010 Graz

T +43 316 296 000
H +43 664 86 34 554















Objektbeschreibung

Diese **sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 82,80 m² Wohnfläche** befindet sich im 2. Stock eines soliden, im Jahr 1965 errichteten Mehrparteienhauses in der Franz-Arnfelder-Gasse in Gleisdorf. Die ruhige, dennoch **zentral gelegene Wohngegend** sowie der gute Grundriss machen diese Immobilie zu einer **interessanten Gelegenheit für Eigennutzer ebenso wie für Anleger mit Gespür für Potenzial**.

Die Wohnung überzeugt mit einer **praktischen Raumaufteilung** und einem angenehm **lichtdurchfluteten Wohnbereich**, der den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus gelangt man direkt auf die **ruhig gelegene Loggia**, die zum Entspannen mit Blick ins Grüne einlädt. Ergänzend stehen **drei individuell nutzbare Zimmer** zur Verfügung – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Lösungen.

Die Küche bietet viel Stauraum und befindet sich im Originalzustand, was kreativen Freiraum für eine moderne Neugestaltung offenlässt.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie eine Badewanne und bietet ebenfalls Modernisierungspotenzial. Ein separates WC komplettiert die Wohneinheit. Zudem verfügt die Wohnung über einen praktischen Abstellraum.

Das Wohnhaus wurde noch nicht thermisch saniert und befindet sich nahezu im Ursprungszustand. Beheizt wird die Wohnung aktuell mittels einer Öl-Zentralheizung über Radiatoren und ist mit zweifach verglasten Holzfenstern inklusive Jalousien ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler. Der Anschluss an die örtliche Fernwärmeleitung ist bereits in Planung.

Zusätzliche Flächen & Ausstattung:

- Großzügiges Kellerabteil mit viel Stauraum
- Eigener, zugeordneter Schrebergarten – nur wenige Gehminuten entfernt, ideal für Hobbygärtner
- Allgemeine Parkplätze innerhalb der Wohnanlage
- Freundlich gestalteter Gemeinschaftsgarten direkt vor dem Haus – ein echtes Plus für die Bewohner

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer gut gelegenen Wohnstraße mit idealer Anbindung an das Zentrum von Gleisdorf, das sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar ist.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen. Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, und auch der Bahnhof Gleisdorf bietet schnelle Verbindungen Richtung Graz und Wien.

Die nahegelegenen Parks, Radwege und das sanft hügelige Umland der Oststeiermark bieten zudem eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur – eine wirklich beliebte Wohnregion!

Diese Wohnung ist ein Rohdiamant mit großem Potenzial! Wer eine solide Basis in guter Lage sucht und eigene Vorstellungen in die Sanierung einbringen möchte, findet hier ein attraktives Angebot mit Mehrwert.

Wurde Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage und telefonische Kontaktaufnahme unter 0664 / 86 34 554!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient: 146.8
Einheit: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarfskoeffizient: D
Klimafaktor: 2.48
Kategorie Klimafaktor: D
Gesamter Primärenergieeffizienzfaktor: 2.48
Kategorie Gesamter Primärenergieeffizienzfaktor: D