

## Über den Dächern von Graz – charmante 2-Zimmer-Galeriewohnung



IMG\_5042

**Objektnummer: 2025-238**

**Eine Immobilie von No Risk Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	53,30 m²
<b>Nutzfläche:</b>	53,30 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marc-André Schenner**

Kirchweg 4  
8141 Premstätten

T 00436606561113

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















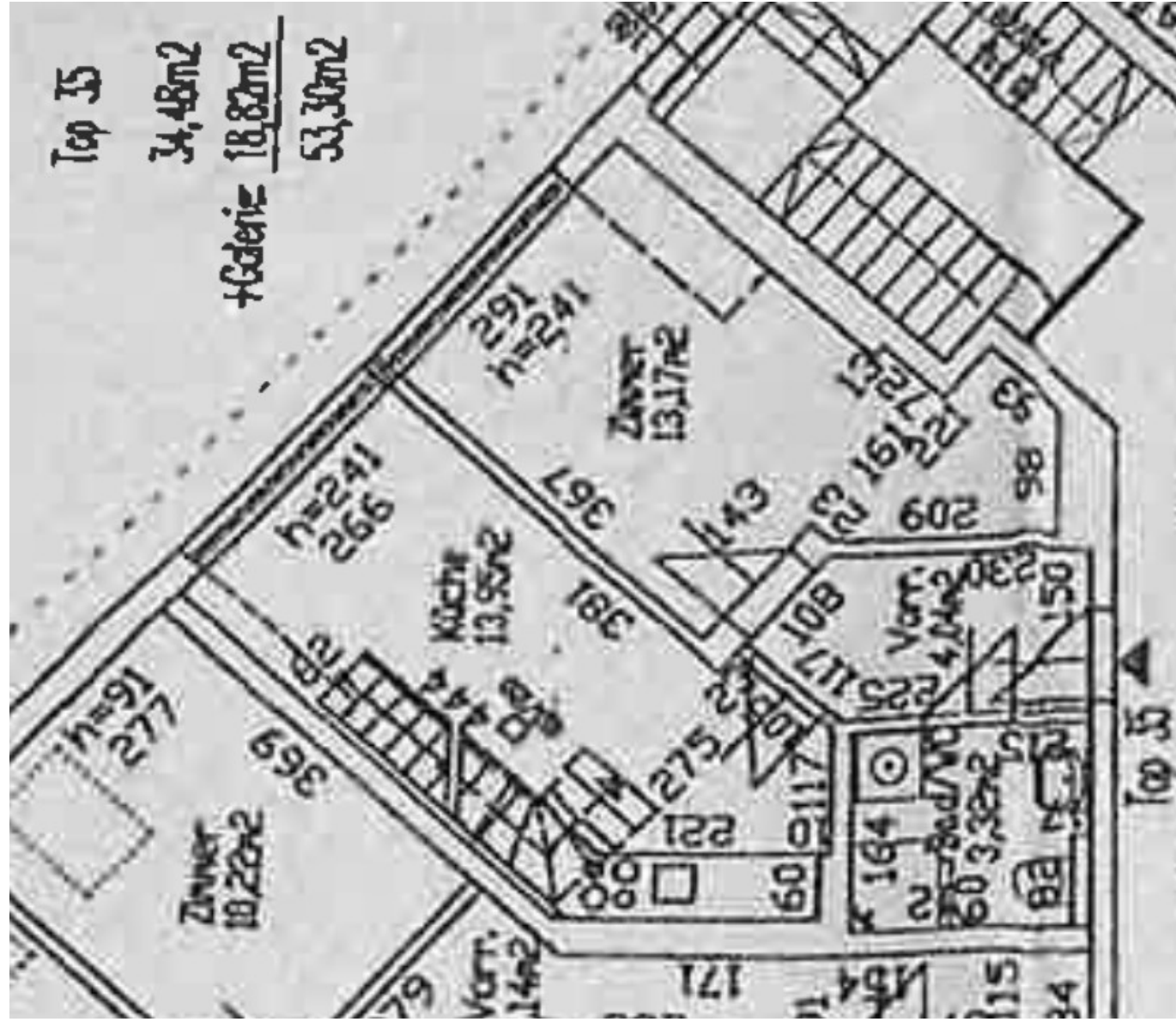


Top 35

34,48m<sup>2</sup>

+Galerie 18,82m<sup>2</sup>

53,30m<sup>2</sup>





[illegible]

## Objektbeschreibung

Über den Dächern von Graz – charmante 2-Zimmer-Galeriewohnung Im Zuge eines hochwertigen Dachgeschossausbaus im Jahr 2008 entstand diese gepflegte Wohnung im 4. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in Graz. Mit rund 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer offen gestalteten Galerie bietet sie ein luftiges Raumgefühl und eine flexible Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare oder als durchdachte Stadtwohnung. Der kompakte Ess- und Küchenbereich ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC, einen Waschmaschinenanschluss sowie einen Sprossenheizkörper. Ein weiteres Zimmer im unteren Bereich sowie die Galerieebene bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsbereich. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Stauraum. Raumaufteilung: - Vorraum - Badezimmer mit Dusche, WC, WM-Anschluss & Sprossenheizkörper - Küche & Essbereich mit gepflegter Einbauküche - 1 Zimmer im unteren Bereich - Galerie (offen gestaltet – z. B. als Schlaf- oder Wohnzimmer nutzbar) Highlights: + Dachgeschossausbau 2008 + Lichtdurchflutete Räume + Flexible Raumgestaltung mit Galerie + Gepflegte Einbauküche inklusive + Badezimmer mit Dusche & WC + Laminatböden + Eigenes Kellerabteil + Allgemeinparkplätze vor dem Haus Diese charmante Dachgeschosswohnung verbindet Wohnqualität mit intelligent genutztem Raum – in ruhiger Lage und dennoch gut angebunden im Grazer Stadtgebiet. Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Neben dieser Wohnung stehen im selben Haus noch zwei weitere charmante Einheiten mit ca. 48 m<sup>2</sup> und 66 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage – gerne senden wir Ihnen weiterführende Informationen zu.