

**Lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung mit Galerie –  
flexibel nutzbarer Wohnraum im Herzen von Graz**



IMG\_5071

**Objektnummer: 2025-239**

**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>	65,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3% zzgl. 20% USt.	

## Ihr Ansprechpartner



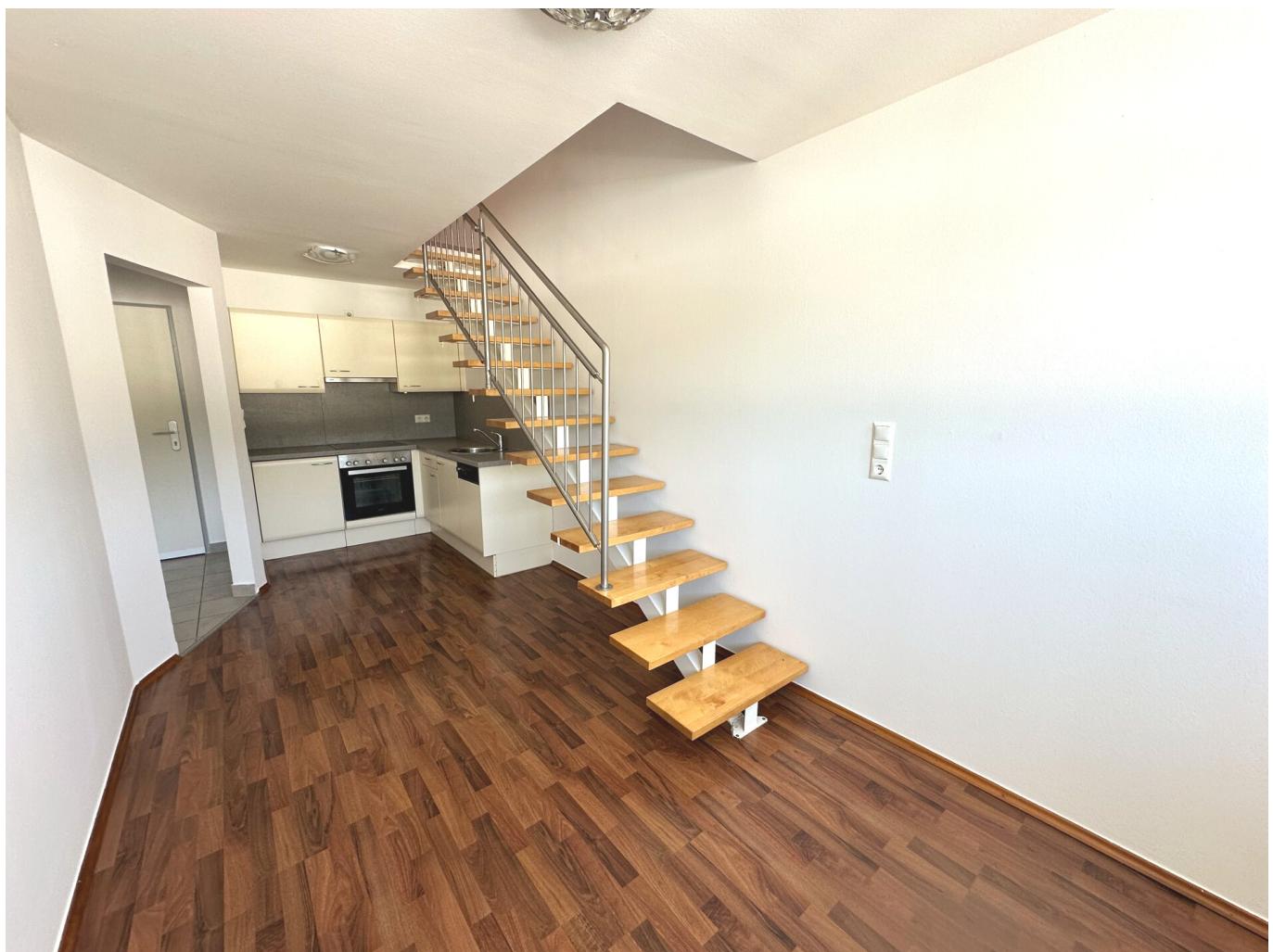
### **Marc-André Schenner**

Kirchweg 4  
8141 Premstätten

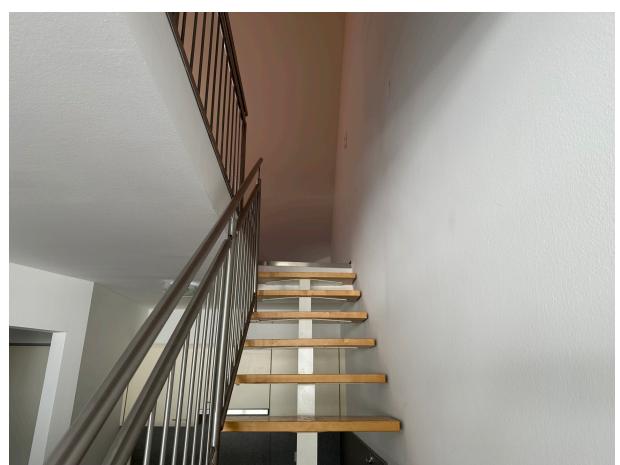
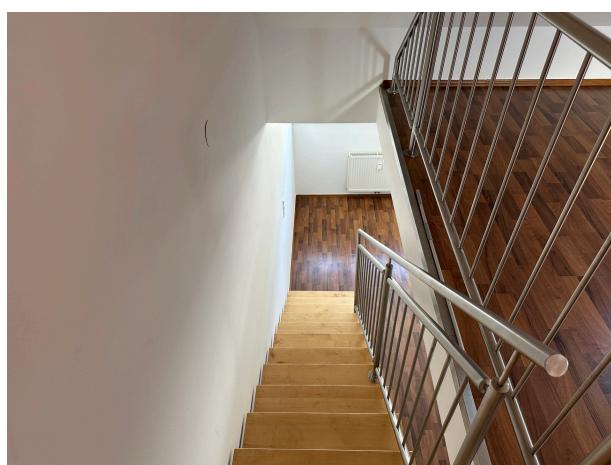
T 00436606561113

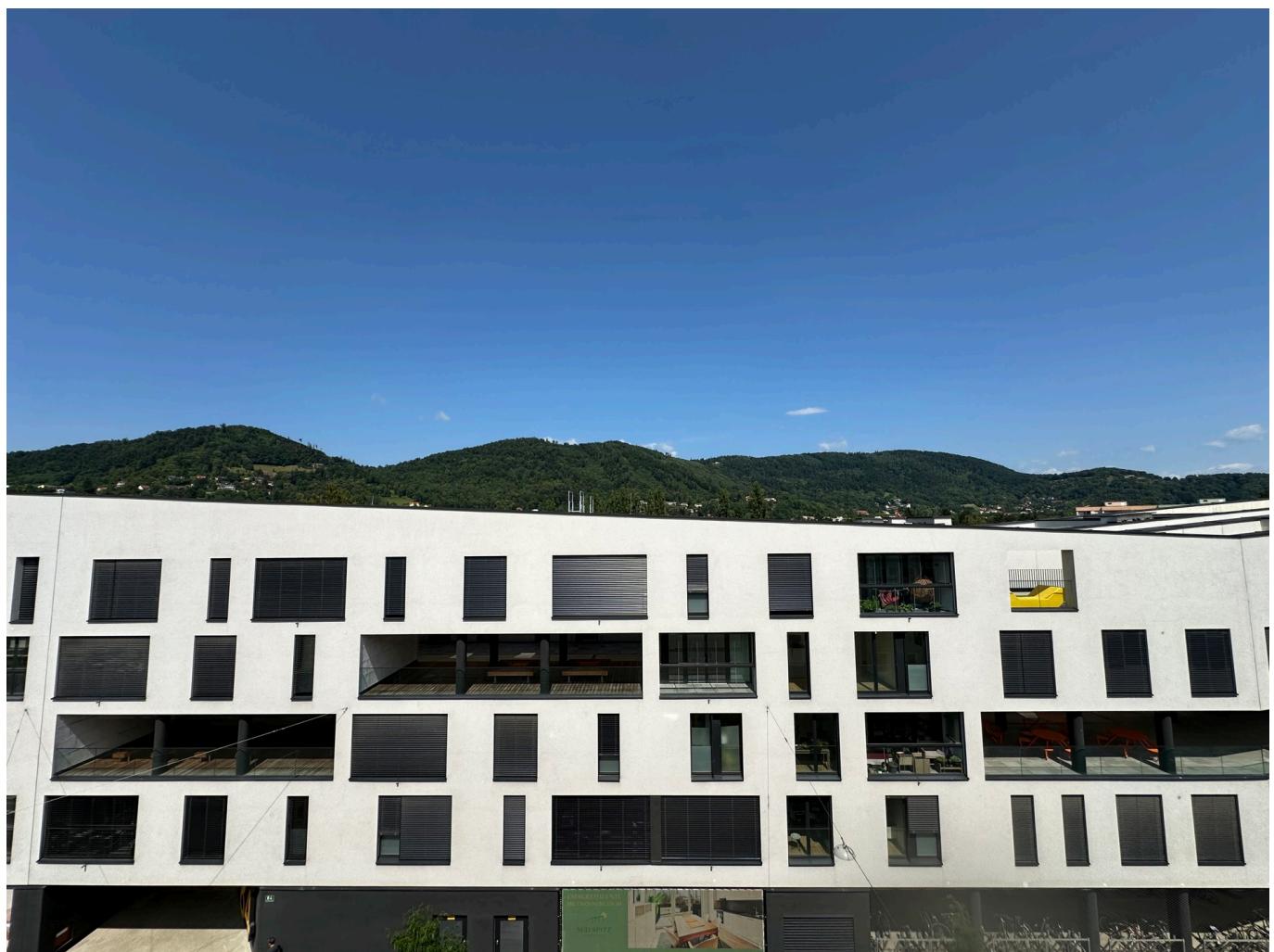
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

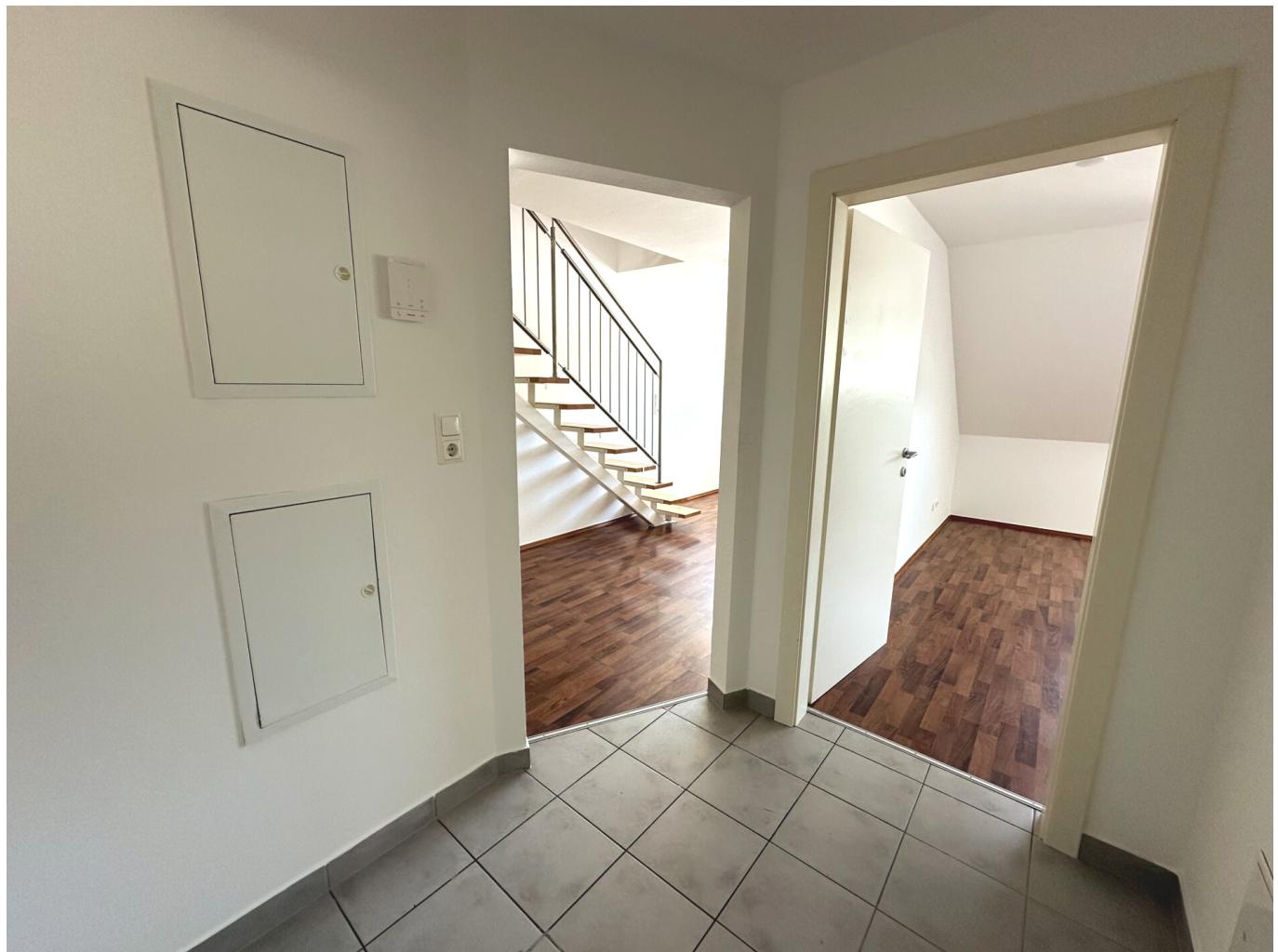


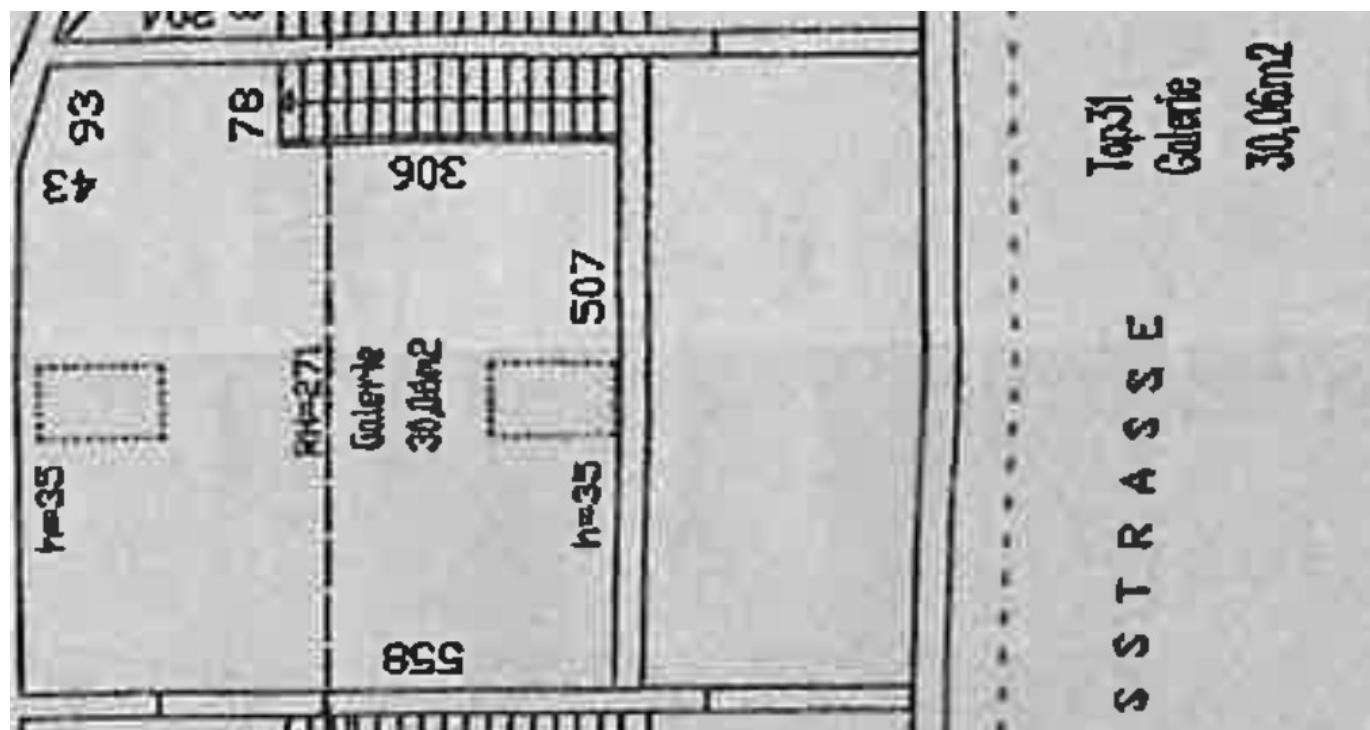


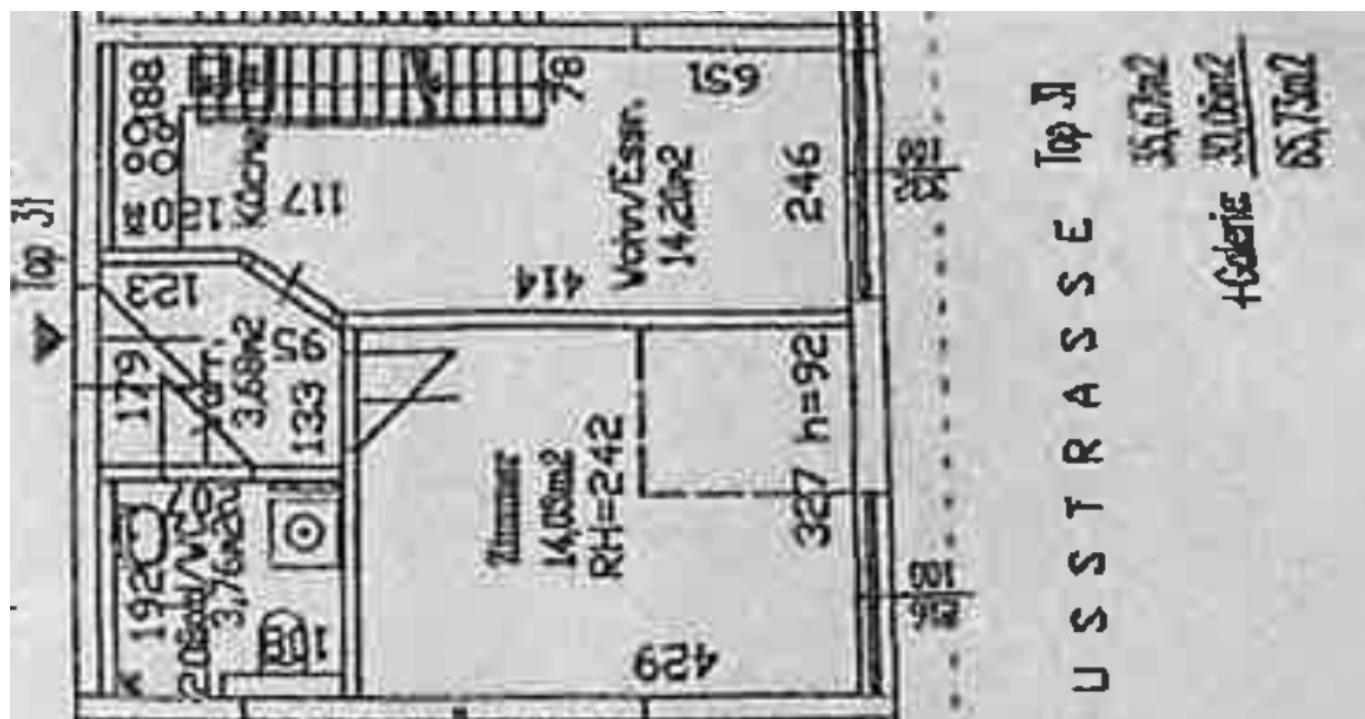












U S S T R A S S E Top 11

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Galerie – flexibel nutzbarer Wohnraum im Herzen von Graz Im Zuge eines hochwertigen Dachgeschossausbaus im Jahr 2008 entstand diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in Graz. Die Wohnung überzeugt mit einem flexiblen Raumkonzept, hellen Oberflächen und einem durchdachten Grundriss – ideal für Singles, Paare oder kreative Köpfe mit Platzbedarf. Die ca. 66 m<sup>2</sup> große Wohnung gliedert sich in einen Küchen- und Essbereich mit gepflegter Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizkörper sowie ein weiteres, individuell nutzbares Zimmer. Das Highlight bildet die offen gestaltete Galerie, die sich hervorragend als Wohnzimmer oder Schlafzimmer eignet – alternativ kann auch das zusätzliche Zimmer im unteren Bereich entsprechend genutzt werden. Diese Flexibilität macht die Wohnung besonders interessant. Ein Kellerabteil ist im Kaufpreis inkludiert 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 Die Wohnung bietet ein attraktives Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Graz. Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé mit Grundriss und weiteren Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Neben dieser Wohnung stehen im selben Haus noch zwei weitere charmante Einheiten mit ca. 48 m<sup>2</sup> und 53 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage – gerne senden wir Ihnen weiterführende Informationen zu.