

Dachgeschoßwohnung mit Balkon und Ausblick in Gründerzeithaus



Objektnummer: 5408/398

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Morre-Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1901
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,40 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	128.000,00 €
Betriebskosten:	182,23 €
USt.:	18,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Julian English

ValorDomo Immobilien GmbH



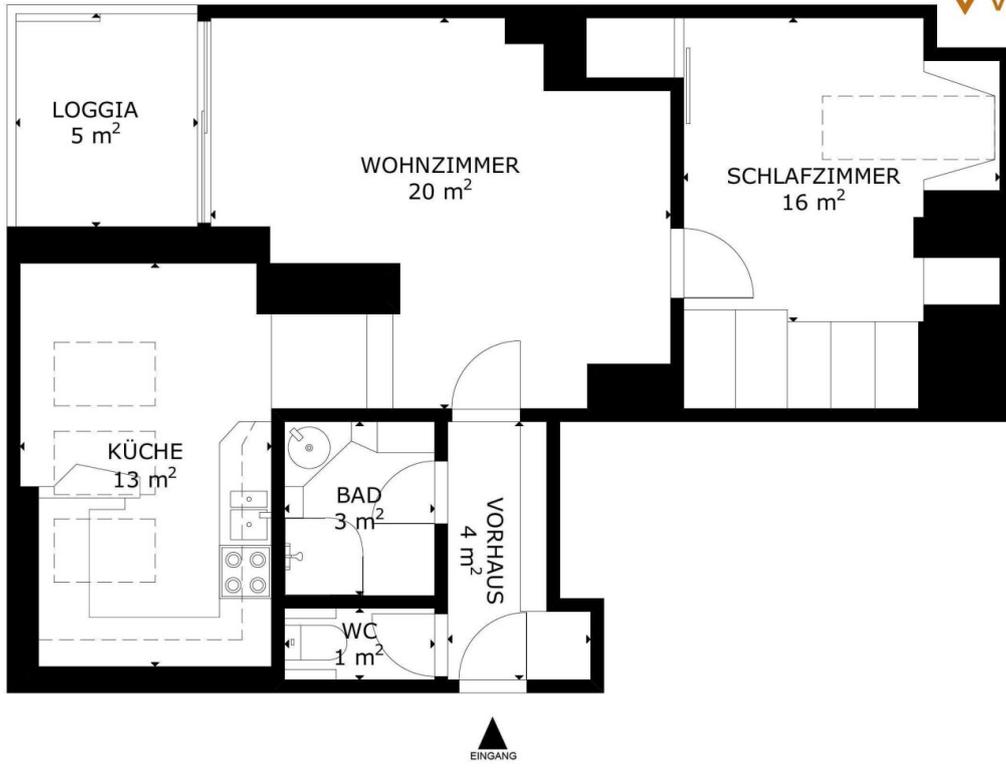








Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



Objektbeschreibung

Diese **Dachgeschoßwohnung** in einem **schönen Gründerzeithaus** verbindet Altbau-Atmosphäre mit dem besonderen Flair einer obersten Etage. Sie befindet sich im vierten Stock ohne Lift – dafür wird man beim Ankommen mit Helligkeit, Ausblick und einem angenehmen Wohngefühl belohnt.

Ein **echtes Highlight** ist der **westseitige Balkon**: von hier genießt man einen **wunderbaren Blick auf den Plabutsch** und kann entspannt den **Sonnenuntergang** erleben.

Die Wohnung bietet ein **gutes Raumkonzept** und verschiedene Bodenbeläge: klassischer **Parkett** sorgt im Wohnbereich für **Behaglichkeit**, im Vorraum und Bad finden sich pflegeleichte Fliesen und Steinböden, während die **Küche** mit einem **strapazierfähigen Kunststoffboden** ausgestattet ist. Ein zusätzlicher kleiner Dachboden direkt über der Wohnung erweitert den Stauraum.

Aktuell stehen die **Fenster zur Erneuerung** an – ein Thema, das bereits mit der **Hausverwaltung geklärt** wird. Die Besonderheit dabei: Der Fenstertausch wird überwiegend über die **Instandhaltungsrücklage** der Eigentümergemeinschaft finanziert. Für den neuen Eigentümer bedeutet das, dass er nur zu einem kleinen Teil für diese Investition aufkommen muss und in den **kommenden Jahren von neuen Fenstern profitiert** – ein klarer Vorteil dieser Immobilie.

Auch die technische Infrastruktur ist attraktiv: A1-Anschluss ist möglich, mit Internetgeschwindigkeiten von bis zu 100 Mbit/s im Download und 20 Mbit/s im Upload. Dank unlimitiertem Datenvolumen über Kabel ist eine stabile und schnelle Verbindung gewährleistet – ideal für Studierende, Homeoffice oder Streaming.

Die Wohnung wird aus einer Verlassenschaft heraus verkauft und ist renovierungsbedürftig. Sie eignet sich ideal für **junge Menschen, Studierende** oder **handwerklich Geschickte**, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Dank der **Nähe zur FH Joanneum** und der guten Anbindung an die Innenstadt ist sie auch als Anlageobjekt interessant.

Sehen Sie sich gleich vorab den **virtuellen Rundgang** an. Gerne stehen wir Ihnen für eine **folgende persönliche Besichtigung** zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap