

Maisonette in Toplage beim Grazer Augarten mit sonniger West-Terrasse



Objektnummer: 5408/411

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	11,40 m ²
Kaufpreis:	520.000,00 €
Betriebskosten:	344,69 €
Heizkosten:	136,69 €
USt.:	61,81 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges = Rückzahlung Sanierungsdarlehen

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Julian Englich

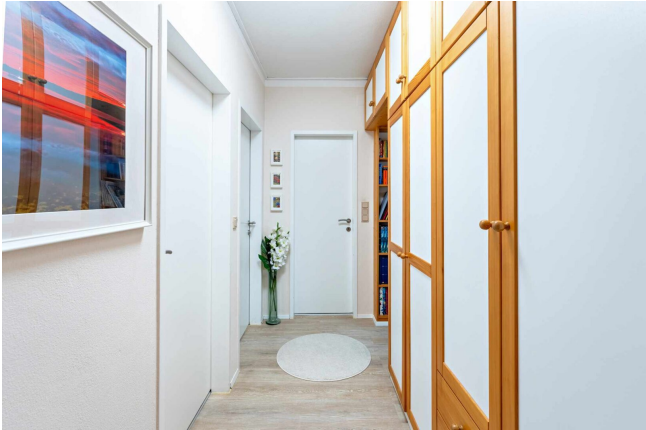


Wo der Wert
zu Hause ist.

📞 0676 / 31 36 555

Julian Englisch





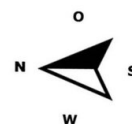
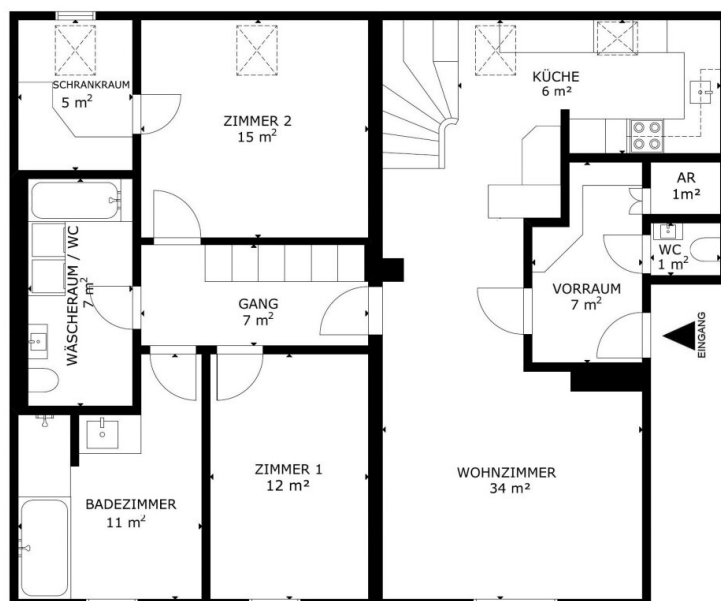






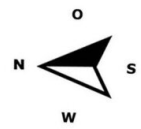
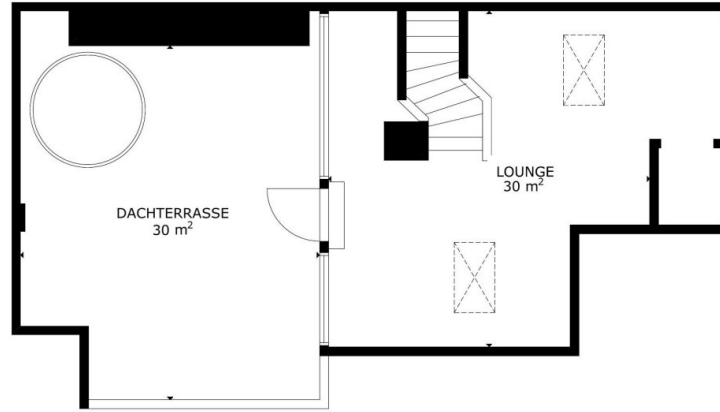


Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



EBENE 1

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



EBENE 2

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich gepflegte **Maisonettewohnung** liegt im **3. Stock** eines im Jahr 1983 errichteten Wohnhauses, das **2024 generalsaniert** wurde.

Die Wohnung besticht durch ihren **hellen, großzügigen Grundriss** mit **rund 126 m² Wohnfläche** (laut Nutzwertgutachten) - verteilt auf zwei Ebenen - und eine **ca. 30 m² große, westseitig ausgerichtete Dachterrasse** mit Blick auf die Baumkronen des Augartens. Eine transparente Winterplane ermöglicht die Nutzung auch in den kühleren Monaten.

Der **Eingangsbereich** bietet einen Vorraum mit Gäste-WC und praktischem Abstellraum. Von hier gelangt man in den offenen **Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche**, die 2020 erneuert wurde. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein **Schlafbereich mit Gang und Einbauschränken**, ein **großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum**, ein weiteres Zimmer (z. B. Kinder- oder Arbeitszimmer) sowie das **moderne Bad mit Fenster**, das 2022 erneuert wurde. Das ursprüngliche Innenbad wurde zu einem **Wäscheraum mit zusätzlichem WC** umgebaut.

Über eine Holztreppe führt der Weg in den **ausgebauten Spitzboden**, der als zusätzlicher Wohn- oder Entspannungsbereich (Lounge) genutzt wird. Von hier betritt man die herrliche **Dachterrasse mit Westausrichtung** – ein privater Rückzugsort über den Dächern von Graz.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil** sowie ein **eigener Fahrradabstellraum**, der ausschließlich dieser Einheit zugeordnet ist. Das **fix verbaute Mobiliar** (u. a. Küche und maßgefertigte Einbauten) ist im Kaufpreis enthalten. Das schön renovierte Haus verfügt **nicht** über einen **Lift**. Die Liegenschaft wird von der **Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft (GGW)** verwaltet. Im Zuge der Sanierung wurde ein Darlehen der Eigentümergemeinschaft aufgenommen, dessen Rückzahlung künftig über die monatliche Instandhaltungsrücklage erfolgt.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, wurde laufend verbessert und mit viel Liebe zum Detail instand gehalten. Die derzeitigen Eigentümer möchten die Wohnung **noch bis Ende Jänner 2026** selbst nutzen.

Wenn Sie anfragen, stellen wir Ihnen vorab bereits die Möglichkeit zur Verfügung einen **virtuellen Rundgang** durch die Wohnung zu machen. Sehr gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie im Anschluss in einer **persönlichen Besichtigung**. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap