

## Kompaktes City-Juwel – Modern wohnen in bester Lage!



Küche-Essbereich

**Objektnummer: 1606\_16538**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	6
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Eva Maria Gaschler**

RE/MAX for all in Graz









# Objektbeschreibung

Ruhig, Modern & Perfekt angebunden!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mitten in Graz! Diese gepflegte 39 m<sup>2</sup> große Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit entspannter Ruhe – ideal für Studierende, Singles oder clevere Anleger.

Lage, die überzeugt:

In einer ruhigen Seitenstraße und dennoch perfekt angebunden – Straßenbahn und Bus sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die zentrale Lage in Graz bietet alles, was das Stadtleben begehrenswert macht: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Universitäten und Freizeitangebote – alles in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung im Überblick:

- Wohn-/Schlafzimmer mit edlem Parkettboden – hell und gemütlich
- Laubengang bzw. von 2 Wohneinheiten gemeinschaftlich genutzter Balkon mit Blickrichtung Innenhof (abspernbare Tür) – ruhig, grün und ideal zum Entspannen
- Praktisch eingerichtete Küche – mit allen funktionsfähigen Geräten
- Modernisiertes Badezimmer (2022) – hochwertige Fliesen, neue Wasserleitungen, Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss & Boiler, Stauraummöglichkeiten
- kleiner Vorraum
- 3-fach verglaste Fenster – für Ruhe und Energieeffizienz

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**

[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Das Haus & Umfeld:

- Gepflegtes Stiegenhaus mit Lift – Wohnung liegt im 1. Stock
- Kellerabteil mit ausreichend Platz, auch für Fahrräder
- Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Saubere, angenehme Nachbarschaft in einer beliebten Studentenumgebung

Weitere Pluspunkte:

- ? Geringe Betriebskosten
- ? Zentrale Lage mit ruhigem Wohngefühl
- ? Sehr gepflegter Gesamtzustand

Zur Heizung kann laut Auskunft der Hausverwaltung mitgeteilt werden, dass die Fernwärme in das Haus eingeleitet wurde. Wenn an einem Anschluss Interesse besteht, muss sich der Eigentümer direkt an die Energie Graz wenden.

Ob als erste eigene Wohnung, zentraler Zweitwohnsitz oder kluge Investition – dieses

charmante Apartment erfüllt viele Wünsche.

**Besichtigungen finden im Rahmen von Besichtigungstagen am Donnerstag, 23.10.2025 und Freitag, 24.10.2025 statt. Wir bitten um Online-Terminbuchung unter: [Hier geht's zur online Terminbuchung](#)**

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 110.0  
arf: kWh/(m²a)  
Klasse Heizwär D  
mebedarf:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)