

## **Modernes City-Apartment nahe Stadion & Murpark**



Küche

**Objektnummer: 1606\_16597**

**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. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 170,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	109.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

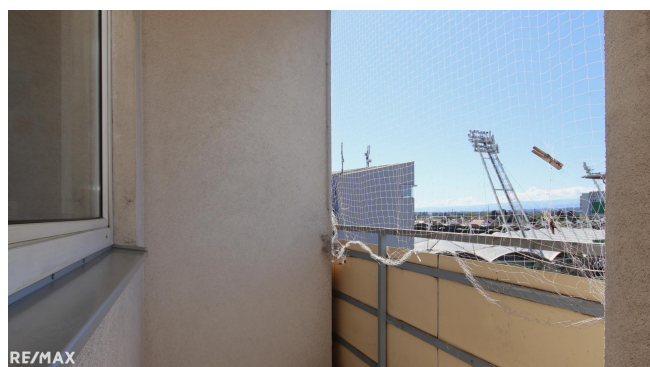
## Ihr Ansprechpartner

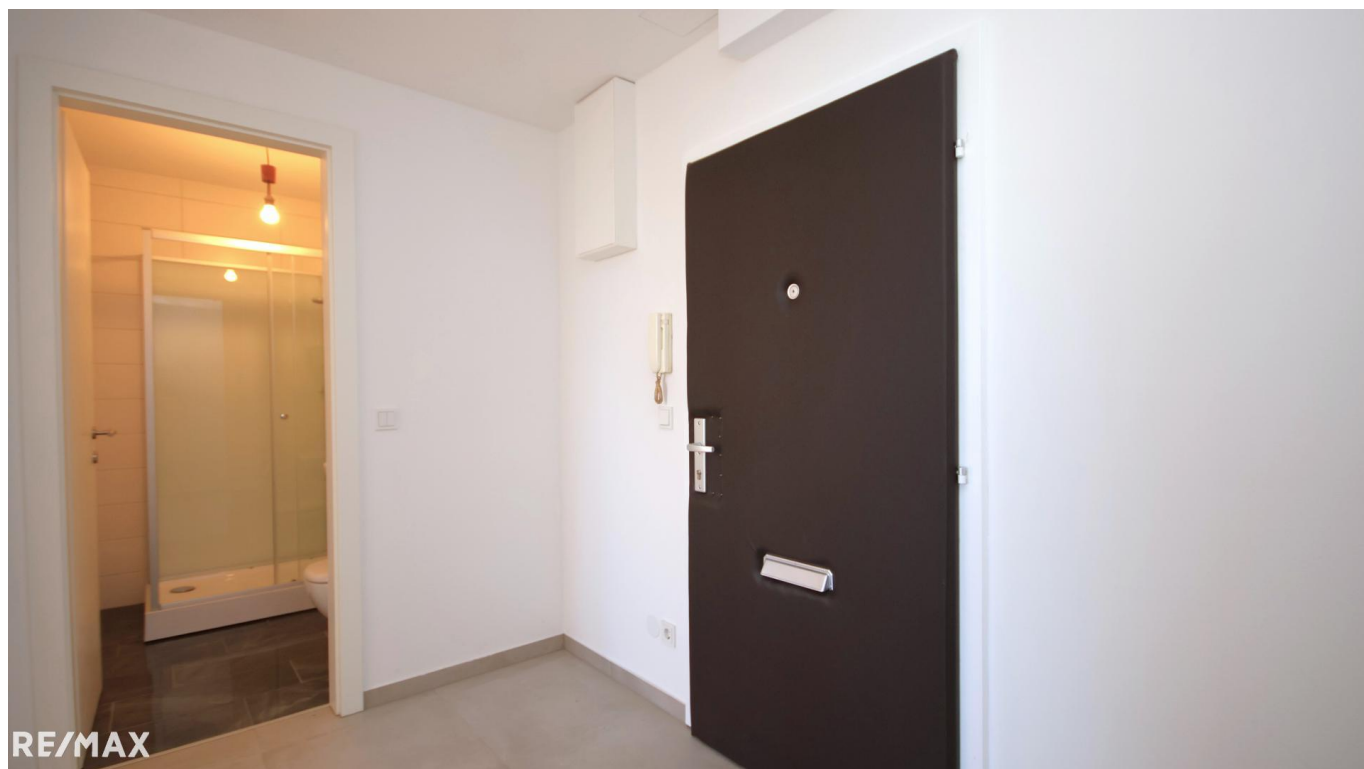


**Mag. Eva Maria Gaschler**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a







# Objektbeschreibung

Modernes City-Apartment nahe Stadion & Murpark

## Highlights der Wohnung

Diese charmante, frisch sanierte Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Anbindung. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Fußballstadion, Murpark, Lidl sowie zur Straßenbahn (Linie 4) – und bietet gleichzeitig eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der Autobahn.

Die Wohnung wurde 2024 umfassend renoviert (Erstbezug nach Sanierung):

- Erneuerung sämtlicher Wasser- und Stromleitungen
- neue Böden, Türstöcke und Türen
- neue moderne Küche inkl. Geräte
- Stilvolles Badezimmer mit neuer Duschkabine, WC, Waschbecken & Spiegelschrank
- handgepolsterte Eingangstür für zusätzlichen Lärmschutz
- neue Jalousien
- frisch ausgemalt
- elegante, großformatige Fliesen im Vorraum

## Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum mit Platz für Stauraum
- heller Wohn-/Schlafraum und Zugang zum Balkon, Blick in den Innenhof
- moderner heller Küche mit Essplatz und Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit WC – hochwertig ausgestattet

## Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einem Bereich, der durch seine Top-Infrastruktur überzeugt. In ca. 100 Metern Gehweite befinden sich Lebensmittelmärkte (Lidl), Straßenbahn und das Stadion. Die Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt, die Autobahnauffahrt sowie das Einkaufszentrum Murpark sind in kürzester Zeit erreichbar.

Stadtnahe Lage der Innenhof-Balkon bietet eine angenehme Aussicht abseits der Straße.

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten Allgemeinzustand. Zudem zeichnen sich die geringen Betriebskosten als weiterer Pluspunkt aus.

## Fazit:

Ein perfektes City-Refugium für Singles, Studenten oder Anleger – modern, bestens angebunden und sofort bezugsfertig.

**Sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin! Diese finden an folgenden Tagen statt:  
Dienstag, 21.10.2025 von 15:00 bis 17:00 Uhr, Donnerstag, 23.10.2025 und am Dienstag,**



**28.10.2025 von 15:00 bis 17:00.**

**Wir bitten um online Terminbuchung unter: [hier gehts zur online Terminbuchung](#)**

Hinweis:

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich aufgrund der aktuellen Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann. Die Preisannahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Abgebers. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 170.0  
bedarf: kWh/(m²a)  
Klasse Heiz E  
wärmebeda  
rf:  
Faktor Gesa 2.2  
mtenergieef  
fizienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
mtenergieef  
fizienz:

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)