

**Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in beliebter
Wohnanlage – ruhig, grün, wunderbar!**



Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 1606_16623

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	ca. 1995
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	51,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,29 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	199.900,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Elke Raich

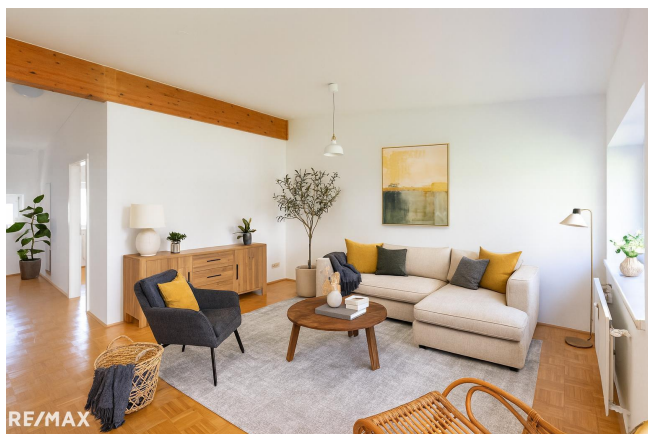
RE/MAX for all in Graz
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini



RE/MAX



RE/MAX







Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der beliebten Wienerbergersiedlung („Wienerberger III“) am Prof.-Franz-Spath-Ring – einer gepflegten Wohnanlage mit viel Grün, gemütlichen Wegen und autofreien Zonen. Hier genießt man das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Erholung im Grünen und zugleich beste städtische Infrastruktur mit perfekter Anbindung.

Die Anlage begeistert mit kleinen Gärten, Begegnungszonen und Spielplätzen – ein Ort, an dem man sich einfach wohlfühlt.

Wohnung mit Wohlfühlcharakter

Im 1. Stock gelegen, präsentiert sich die rund 51,7 m² große Wohnung hell, freundlich und gut geschnitten. Theoretisch könnte man das große Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Küche auch nochmals unterteilen und so ein Zimmer mehr erhalten.

Der schöne Balkon mit ca. 5,48 m² lädt zum Entspannen ein – ob beim Morgenkaffee oder beim Sonnenuntergang am Abend.

Die Raumaufteilung ist optimal:

- Wohn-/Essbereich mit Küche (ca. 26,9 m²) – großzügig, hell und vielseitig nutzbar. Dieser Raum bietet Platz für Kochen, Essen und Wohnen.
- Schlafzimmer (ca. 10,17 m²) – ruhig gelegen.
- Vorraum und Windfang – schaffen einen einladenden Empfangsbereich.
- Bad und separates WC – praktisch getrennt und funktional gestaltet.

Die Wohnung ist teilmöbliert (Küche, Esstisch, Sessel, Schränke u.a.).

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

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

Zusätzliche Highlights

- Kellerabteil (ca. 2,29 m²) bietet zusätzlichen Stauraum.
- Überdachter PKW-Abstellplatz im Parkdeck – bequem und witterungsgeschützt.
- Fernwärme

Lage & Umgebung

Die Lage am Prof.-Franz-Spath-Ring ist besonders beliebt: grün, ruhig und doch stadtnah. Geschäfte, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mit der Straßenbahn gelangt man in rund 15 Minuten ins Grazer Zentrum, und wer lieber zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs ist, findet zahlreiche Wege in der Umgebung.

Fazit

Eine gepflegte, helle Wohnung mit wunderbarem Grundriss in einer liebenswerten Anlage – ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt.

Hier wohnt man ruhig, grün und doch mitten in der Stadt!

Besichtigungen finden im Rahmen eines Besichtigungstages am Mittwoch, 19. 11. 2025 statt.

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

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 114.4
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Heiz D
wärmebeda
rf:
Faktor Gesa 1.55
mtenergieef
fizienz:
Klasse C
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