

**8010 Graz: 3-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage:  
WG-tauglich und hell**



Wielandgasse Graz Plan

**Objektnummer: O2100166891**

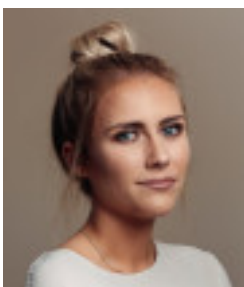
**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8010 Graz                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                              |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 82,21 m <sup>2</sup>              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 82,21 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 135,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,36                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 250.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 241,70 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 81,39 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

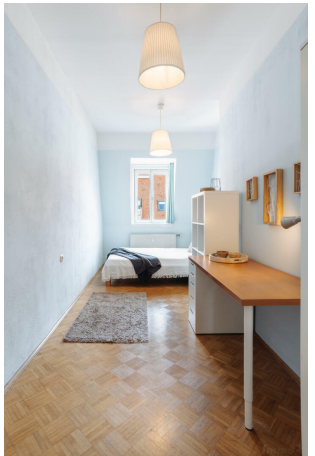


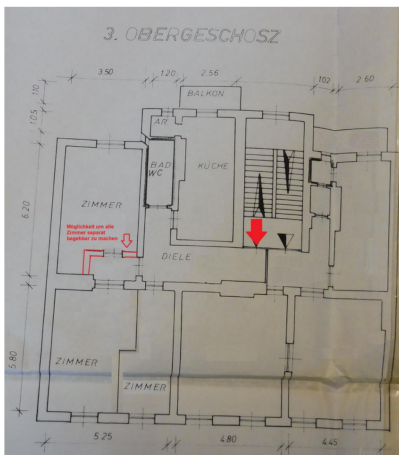
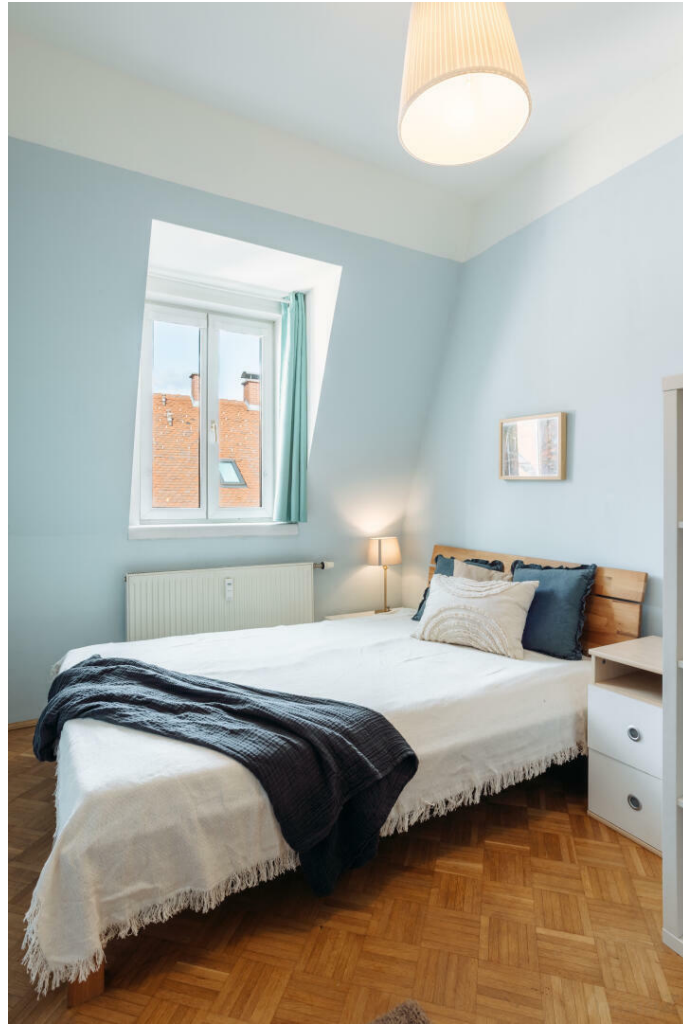
**Emma Koschak**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8  
8020 Graz









# Objektbeschreibung

## **Zentrumsnaher Altbau mit Westbalkon – 3 Zimmer in 8010 Graz**

Im 3. Obergeschoss eines gepflegten Jahrhundertwendehauses gelegen, verbindet diese charmante Altbauwohnung klassisches Flair mit einer durchdachten Raumaufteilung. Ein westseitig ausgerichteter Balkon bietet sonnige Abendstunden mit Grünblick. Die Wohnung eignet sich ideal als großzügige Stadtwohnung oder als WG.

## **Kostenhinweis**

Die Betriebskosten reduzieren sich ab 2027, da das für Gebäudereparaturen aufgenommene Darlehen (Restschuld derzeit rund 2.000 €, monatliche Belastung 171,82 €) bis dahin vollständig getilgt ist.

## **Highlights**

- Zentrale Lage in der Wielandgasse im Herzen von Graz
- WG-tauglich durch drei separat begehbare Zimmer
- Möblierte Schlafzimmer
- Separate Küche mit Platz für einen Essbereich
- Gepflegter Gesamtzustand
- Westbalkon mit Grünblick
- Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung**

Offener Vorraum, geräumige Essküche, Abstellraum, Bad mit WC und Fenster, drei Zimmer, Balkon

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt im Bezirk Jakomini mit hervorragender Nahversorgung. Supermärkte, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergarten, Arzt und Fitnessstudio erreichen Sie zu Fuß. Universität, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Jakominiplatz, Herrengasse und Hauptplatz sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Lage ist besonders attraktiv für Familien, Studierende und Berufstätige.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Anfragen bitte per E-Mail an: [koschak@steindorff.at](mailto:koschak@steindorff.at)