

**\*\*RARITÄT\*\* Altbau-Juwel auf höchstem Niveau - 2 Balkone \*\* Beim Augartenpark & Nähe TU \*\* Förderung \*\***



Symbolbild 5

**Objektnummer: O2100167096**

**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	92,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,6 % inkl. 20% MwSt.

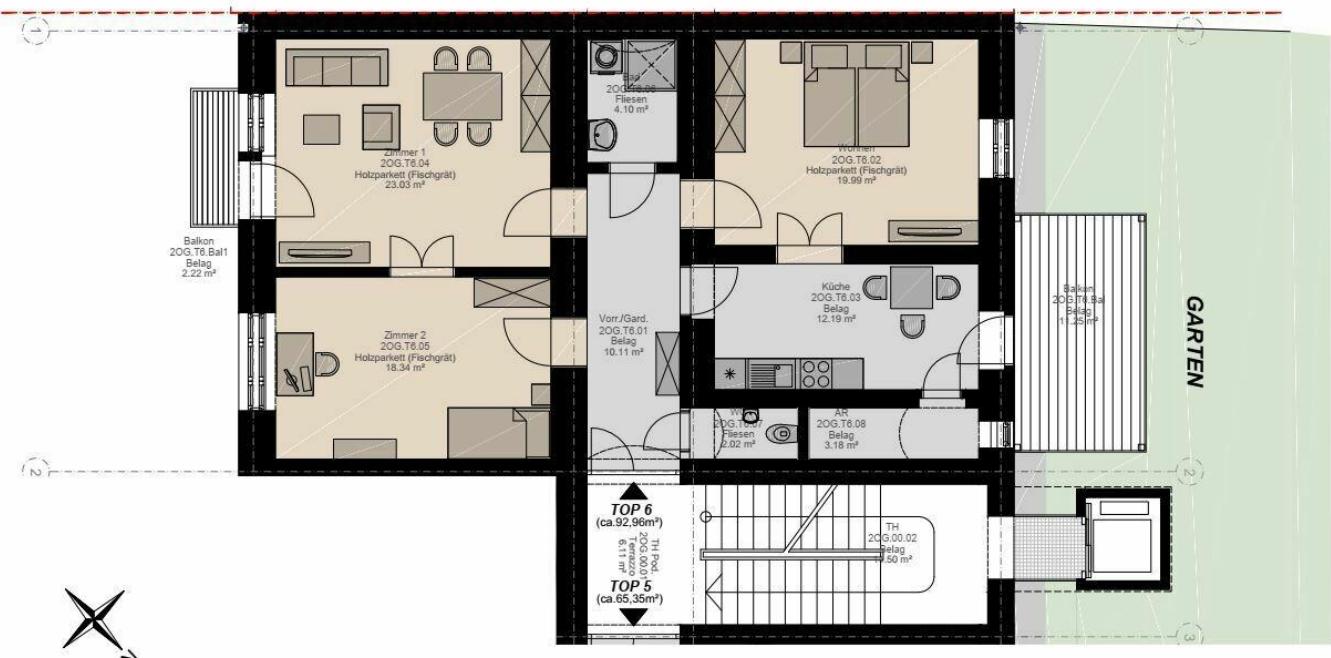
## Ihr Ansprechpartner

### **Heidi Gutmann**

bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



X

ImmoZ

# Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als eine Wohnung - es ist eine **seltene Kombination** aus **historischem Charme, modernem Luxus** und einer **Lage**, die in **Graz-Zentrum** ihresgleichen sucht.

Diese **Altbau-Rarität** entsteht aktuell im Zuge einer **umfassenden Generalsanierung** und wird in wenigen Monaten zu den **schönsten Wohnungen** zählen, die man im Bezirk überhaupt finden kann.

Die **ruhige Seitengasse**, direkt neben dem Augartenpark, vermittelt eine **besondere Wohnatmosphäre: urban, aber entspannt - zentral, aber geschützt.**

Die **Raumhöhe** von ca. **3m** verleiht jedem Bereich **Großzügigkeit, Eleganz** und eine **Leichtigkeit**, die nur in Gebäuden dieser Epoche zu finden ist.

Die **originalen Altbau-Flügeltüren** werden **erhalten** bzw. **hochwertig erneuert** und bilden das **stilistische Herzstück** der Wohnung. Ihre **klassische Formensprache**, ihre Höhe und Eleganz sorgen dafür, dass jeder Raum eine **repräsentative Wirkung** bekommt.

**Hochwertige Parkett- bzw. Dielenböden** vollenden die **Luxusausstrahlung** dieser Immobilie!

## *Highlights auf einen Blick:*

- **Wohnfläche: 92,96 m<sup>2</sup> – perfekt geschnitten, zeitlos elegant**

- **Luftige Raumhöhe von ca. 3 m**

Ein Raumgefühl, das man nur im echten Altbau bekommt – großzügig, repräsentativ, edel.

- **Zwei Balkone**

- **West-Balkon** mit ca. **11,25m<sup>2</sup> Nutzfläche** – Sonnenuntergänge inklusive
- **Wirtschaftsbalkon** mit ca. **2,22 m<sup>2</sup>** – ideal für Pflanzen, Lager, Outdoor-Nützliches

- **Drei getrennt begehbar Zimmer**

- Zimmer 1: **ca. 18,34m<sup>2</sup>**
- Zimmer 2: **ca. 23,03m<sup>2</sup>**
- Zimmer 3: **ca. 20,00m<sup>2</sup>**

Alle drei Räume mit idealer Größe, perfekter Möblierbarkeit und einzigartiger Altbauausstrahlung – betont durch elegante **Flügeltüren**, die den Stil dieser Rarität harmonisch unterstreichen.

- **Separate Wohnküche (ca. 12,19 m<sup>2</sup>)**

- Großzügiger Raum mit Platz für Esstisch
- Zugang zum Abstellraum (ca. 3,18m<sup>2</sup>)
- **Direkter Zugang zum Balkon** – perfekter Übergang zwischen Innen & Außen

- **Edle Parkett- & Dielenböden**

Feinste Materialien, die Altbauflair und Modernität perfekt verbinden.

- **Bäder mit großflächigen, modernen Fliesen**

Hochwertig, zeitlos, perfekt abgestimmt.

- **Alle Leitungen neu**

Elektrik, Sanitär, Heizung – alles wird modernisiert.

Das bedeutet: Jahrzehntelange Sicherheit, Komfort und Wertbeständigkeit.

- **Auf individuelle Wünsche kann Rücksicht genommen werden**

Wer früh genug entscheidet, hat jetzt noch die Möglichkeit, Details nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Eine Freiheit, die bei Altbauwohnungen fast nie möglich ist.

**Lage – und zwar eine, die man nicht toppen kann**

**Ruhige Seitengasse** unmittelbar beim **Augartenpark**

Perfekte Infrastruktur und urbane Lebensqualität

**Technische UNI**, Nahversorgung, Gastronomie, Straßenbahn, Radwege – alles in Gehweite

Eine Lage, die in Graz **dauerhaft** zu den begehrtesten zählt

Wer hier wohnt, weiß: der Augarten ist nicht irgendein Park – er ist ein Lebensgefühl.

Kaufpreis € 525.000,-- zzgl. 156.000,-- Förderung (**40% nicht rückzahlbar** unter Einhaltung der Förderrichtlinien)= € 616.000,--

### **Resümee**

\*\*\*Diese Wohnung ist eine **seltene Albau-Edition**, die mit **3-Meter-Raumhöhe, Flügeltüren, edlen Parketten und zwei Balkonen** eine **Einzigartigkeit** verkörpert, die man am Grazer Markt kaum mehr findet.

Die **Kombination aus kompletter Generalsanierung, traumhafter Lage neben dem Augartenpark und perfekter Raumaufteilung** macht sie zu einer Gelegenheit, die man **nur einmal** angeboten bekommt. \*\*\*