

****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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1911
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,96 m²
Gesamtfläche:	92,96 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	525.000,00 €
Provisionsangabe:	

3,6 % inkl. 20% MwSt.

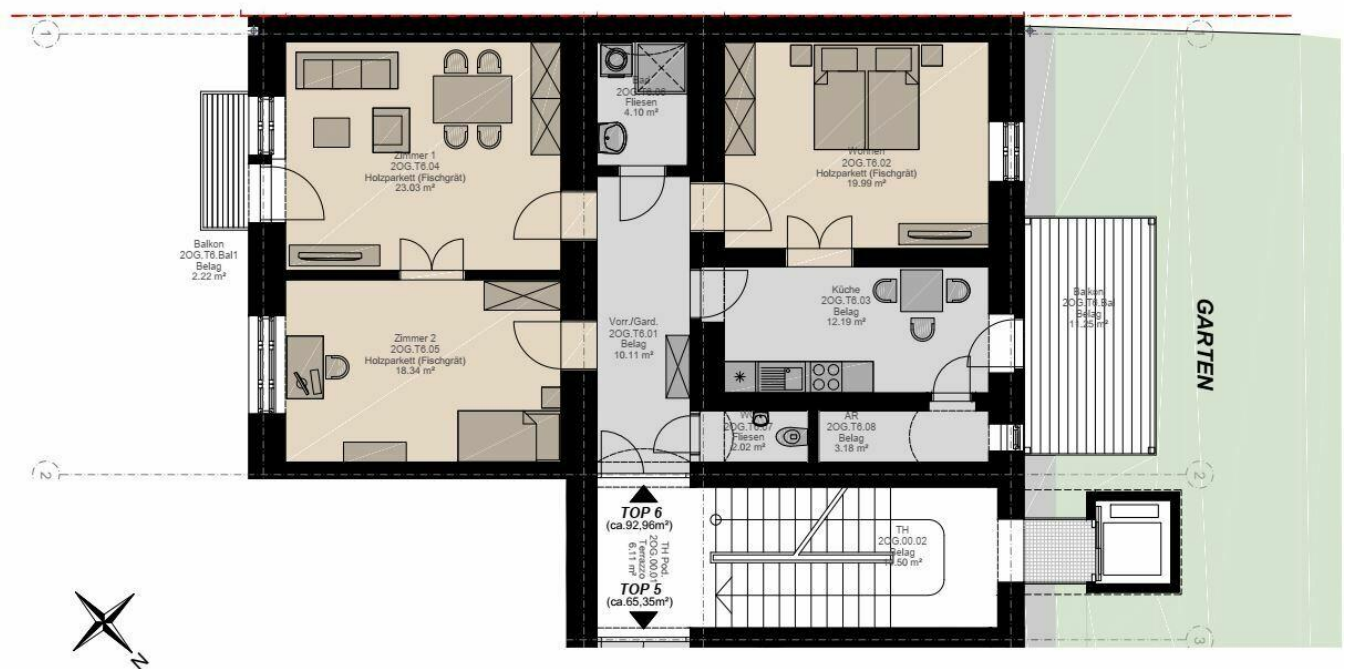
Ihr Ansprechpartner

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.



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 m² – 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. **11,25m² Nutzfläche** – Sonnenuntergänge inklusive

- **Wirtschaftsbalkon** mit ca. **2,22 m²** – ideal für Pflanzen, Lager, Outdoor-Nützliches

- **Drei getrennt begehbare Zimmer**

- Zimmer 1: **ca. 18,34m²**

- Zimmer 2: **ca. 23,03m²**

- Zimmer 3: **ca. 20,00m²**

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 m²)**

- Großzügiger Raum mit Platz für Esstisch

- Zugang zum Abstellraum (ca. 3,18m²)

- **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 Altbau-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. ***