

**8010: Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von
Graz: hell, WG-tauglich und mit Balkon in den Innenhof**



Schlafzimmer

Objektnummer: O2100167071

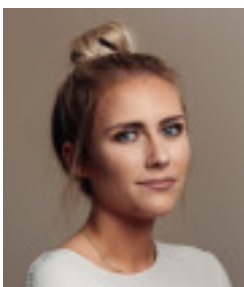
Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,21 m ²
Gesamtfläche:	82,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	241,70 €
Heizkosten:	81,39 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

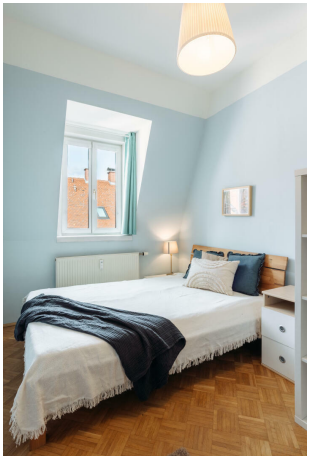


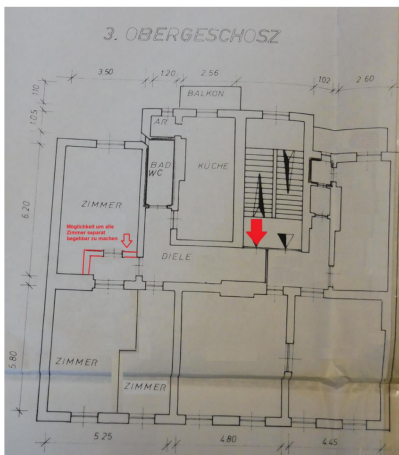
Emma Koschak

Steindorff Immobilien GmbH
Albert Schweitzer Gasse 8
8020 Graz









Objektbeschreibung

8010 Graz: Helle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in zentrumsnaher Lage

Im 3. Stock eines gepflegten Hauses aus der Jahrhundertwende liegt diese großzügige Altbauwohnung mit klassischem Charme und durchdachter Raumaufteilung. Hohe Räume, schöne Altbaudetails und ein westseitiger Balkon zum Innenhof sorgen für ein angenehmes Wohngefühl mit Abendsonne und Grünblick. Die Wohnung eignet sich ideal als großzügige Stadtwohnung oder als WG, da alle drei Zimmer separat begehbar sind.

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

- Zentrumsnahe Lage im Bezirk Jakomini
- WG-tauglich durch drei getrennt begehbare Zimmer
- Möblierte Schlafzimmer
- Separate Küche mit Platz für einen Essbereich
- Gepflegter Gesamtzustand
- Westseitiger Balkon mit ruhigem Grünblick
- Kellerabteil mit ca. 5 m²

Raumaufteilung

Die Raumaufteilung umfasst einen offenen und geräumigen Flur, eine großzügige Essküche mit Platz für einen Essbereich, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Badezimmer mit WC und Fenster sowie drei separat begehbare Zimmer. Ergänzt wird die Wohnung durch einen westseitigen Balkon, der in den grünen Innenhof ausgerichtet ist.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im Bezirk Jakomini mit ausgezeichnetener Nahversorgung. Supermärkte, Straßenbahn, Bus, Schulen, Kindergarten, Arzt und Fitnessstudio sind fußläufig erreichbar. Universität, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Jakominiplatz, Herrengasse und Hauptplatz sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Lage ist besonders attraktiv für Familien, Studierende und Berufstätige.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung.