

**Top-Gelegenheit in Top-Lage – Moderne  
Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe zur KF-Uni  
Graz!**



Brandhofgasse-05

**Objektnummer: O2100167141**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brandhofgasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz, 03. Bez.: Geidorf
Baujahr:	1987
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	35,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	83,43 €
Provisionsangabe:	

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH  
Quergasse 5/EG  
8020 Graz



ImmoZ

















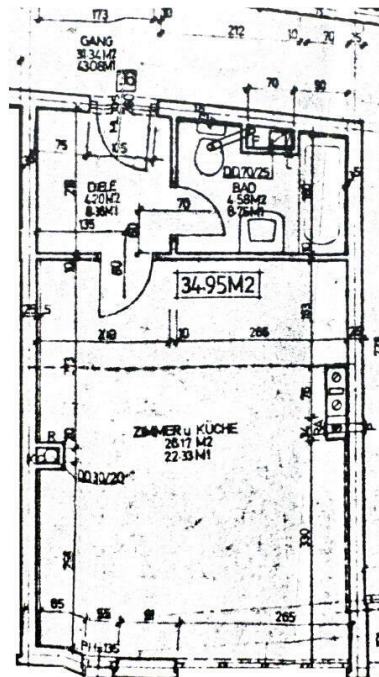








## Grundriss





## Objektbeschreibung

Diese charmante, **lichtdurchflutete Wohnung** befindet sich in absoluter **Bestlage** in der beliebten **Brandhofgasse** – nur einen **Steinwurf von der Karl-Franzens-Universität** entfernt.

Ob als **Erstwohnung, Investment** oder **Wissensstandort für Studierende** – diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus **Lagequalität, durchdachter Ausstattung** und **modernem Wohnkomfort**.

### Highlights auf einen Blick:

- **Top-Lage** nahe der Universität (KF Graz)
- Ca. **35 m² Wohnfläche** – optimal genutzt
- **Einbauküche** mit hochwertigen **Markengeräten**
- **Maßgefertigter Schrankverbau mit integriertem Bett**
- Stilvolles **Badezimmer mit Dusche**
- **Bodenbündige Fenster** für maximalen Lichteinfall
- **Niedrige Betriebskosten**
- Sehr gute Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- Ideal für Singles, Pendler oder Anleger

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre **funktionale Raumaufteilung**, sondern auch durch ihre **ruhige und dennoch zentrale Lage**. Der Blick in die grüne Umgebung und die Nähe zu Cafés, Parks und Bildungseinrichtungen machen dieses Zuhause besonders attraktiv.

### Fazit:

Eine **besondere Gelegenheit** in einer der **begehrtesten Wohngegenden von Graz** – perfekt für alle, die urbanes Leben mit Qualität verbinden möchten.

### Jetzt besichtigen & verlieben!

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Heizkosten:

Kostenangaben zzgl. Heizkosten (bisher ~ € 33,07 inkl. 20% USt.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### Weitere Informationen:

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.