

**** Grünruhelage am Fuße des Rosenbergs** Nähe
Hilmteich, UNI & LKH** 2-Zimmer-Juwel in Grazer Bestlage**



Wohnzimmer - KI-generiert

Objektnummer: O2100167158

Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Gesamtfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

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

Dieses **2-Zimmer-Juwel** liegt am **Fuße des Rosenbergs**, nur 10 Minuten zu Fuß vom **Hilmteich**, 8 Radminuten zum **LKH** und 13 Radminuten zur **UNI** entfernt und besticht nicht nur durch die **Premiumlage**, sondern auch durch die **perfekte Raumaufteilung** mit **Balkon** und **Grünruhelage** ..!

Eine seltene Kombination aus **smarter Raumaufteilung**, **perfekter Lage** für Alltag und Erholung ..!

Eine Gelegenheit, die man sich schönredet, wenn man sie verpasst!

*****Highlights der Wohnung für Sie zusammengefasst*****

- **ca. 64 m² Wohnfläche**
- **2 getrennt begehbare Zimmer** – ideal für WG, Homeoffice oder Paar
- **separate, vollwertige Küche mit Essplatz** – selten in dieser Kategorie
- **Balkon ca. 6 m²** – mit Blick in die gepflegte Grünanlage
- **Bad mit Badewanne** – entspannen statt improvisieren
- **WC separat** – komfortabel & praktisch
- **geräumiger Vorraum** – mit Platz für Garderobe & Stauraum
- **klassische Parkettböden** – wertbeständig & wohnlich
- **Kellerabteil inklusive**
- **Lift im Haus ? barrierefrei erreichbar**
- **allgemeine Parkplätze direkt vor dem Haus**
- **Fernwärme** – sauber, effizient, zukunftssicher
- **Dach bereits saniert** – langfristige Sicherheit
- **gepflegte Grünanlage rund ums Haus**
- **eigener, wunderschöner Kinderspielplatz** – Bonus für Familien & Vermieter
- **10 Min. zu Fuß zum Hilmteich** – entspannen, laufen, spazieren
- **Leechwald & Rosenberg praktisch vor der Haustüre**
- **8 Min. mit dem Rad zum LKH** – perfekt für Ärzt:innen & Personal
- **13 Min. zur Karl-Franzens-Universität** – Top für Studierende & Mitarbeiter
- **Ruhige, grüne, elegante Wohnadresse**
- **optimale Anbindung nach Mariatrost, Geidorf & ins Zentrum**

Zustand:

Leichter Sanierungsbedarf bei Fenstern, Türen und evtl. Sanitär – genau jene Arbeiten, die man mit wenig Aufwand zu echtem Wertzuwachs transformieren kann.
(und gleichzeitig Verhandlungsspielraum gewinnen.)

Ihr exklusiver Vorteil: Das Potenzial

Wohnungen in dieser Lage kommen selten auf den Markt — und sind noch seltener zu einem Zustand verfügbar, bei dem man **mit überschaubarem Aufwand echten Mehrwert schafft**. Der leichte Sanierungsbedarf ist daher kein Nachteil.

Er ist Ihre **Chance**, eine der attraktivsten Lagen des Grazer Ostens nach Ihrem Geschmack zu veredeln.