

**\*\* 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

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

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

## Ihr Ansprechpartner

### Heidi Gutmann

bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

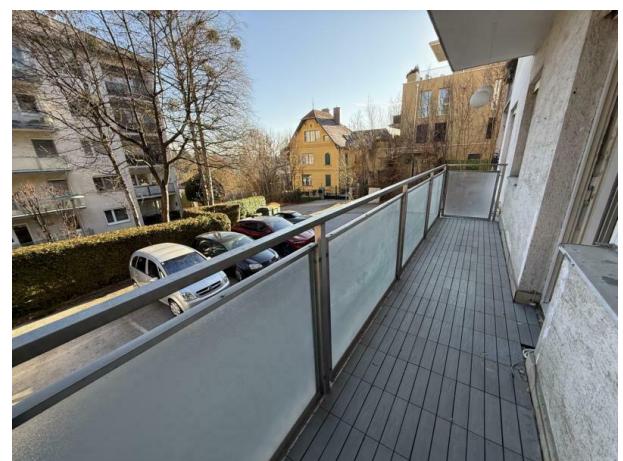
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 getrennt begehbarer Zimmer** – ideal für WG, Homeoffice oder Paar
- **separate, vollwertige Küche mit Essplatz** – selten in dieser Kategorie
- **Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>** – 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, Gendorf & 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.