

**Dein Platz in Graz: 2-Zimmer + Küche, Loggia & fixer  
Parkplatz - Sofort Einziehen!**



IMG\_6233

**Objektnummer: 2025-255**

**Eine Immobilie von No Risk Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	59,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	174.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,51 €
<b>Heizkosten:</b>	71,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marc-André Schenner**

Kirchweg 4  
8141 Premstätten

T 00436606561113















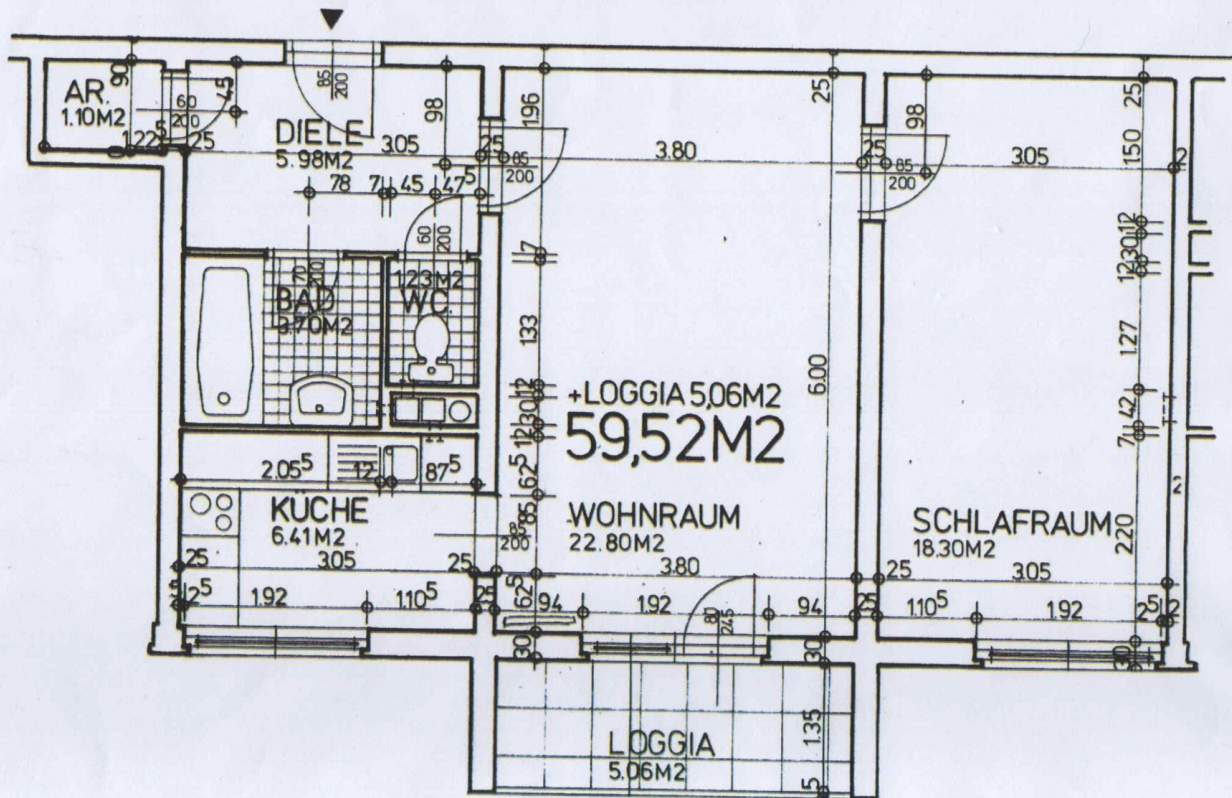














## Objektbeschreibung

Dein Platz in Graz: 2-Zimmer + Küche, Loggia & fixer Parkplatz - Sofort Einziehen! Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung in Graz bietet den perfekten Rahmen für Menschen, die urbanes Wohnen mit Komfort und Funktionalität verbinden möchten. Ob als erstes gemeinsames Zuhause oder als stilvolle Singlewohnung – hier finden Sie einen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1972 und ist ab sofort bezugsbereit. Mit einer Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>, davon rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer 5 m<sup>2</sup> großen, ostseitig ausgerichteten Loggia, bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit angenehmem Wohngefühl. Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen, Arbeiten oder gemeinsamen Verweilen ein. Der hochwertige Parkettboden verleiht dem Raum eine warme und zeitlose Atmosphäre. Die Einbauküche ist funktional integriert und ermöglicht sowohl den schnellen Kaffee am Morgen als auch gemütliche Kochabende zu zweit. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug, während das Badezimmer klar und praktisch gestaltet ist. Ein besonderes Highlight ist die Loggia mit Ost-Ausrichtung, die bereits in den Morgenstunden von Sonnenlicht durchflutet wird – perfekt für einen entspannten Start in den Tag. Der Wohnung ist zudem ein KFZ-Abstellplatz fix zugeordnet, der komfortables und stressfreies Parken ermöglicht. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das praktischen Stauraum für selten genutzte Gegenstände bietet. Eine charmante, gepflegte Wohnung mit Loggia, ideal zugeschnitten auf Singles oder Paare, die Wert auf eine gute Raumaufteilung, sofortige Verfügbarkeit und urbanes Wohnen in Graz legen.