

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/255

Charmante Altbauwohnung in bester Lage von Graz: Perfekte Investment-Option - befristet vermietet 31/08/2026



Ihre Ansprechpartnerin

Cara Mihelic

0664/2323569 | cara.mihelic@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 49,63 m²

Etage: 2. Etage

Zimmer: 2

Bäder: 1

WCs: 1

Abstellräume: 1

Keller: 1

Nutzungsart: Wohnen

Schlüsselfertig: Ja

Mobiliar: Küche, Bad

Heizung: Fernwärme

Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: durchschnittliche
Beeinträchtigung

Bauart: Altbau

Zustand: teilsaniert

Baujahr: 1910

Letzte Sanierung: 2002

Energieausweis

Gültig bis: 19.12.2029

HWB: **C** 88,38 kWh/m²afGEE: **D** 1,79

Preisinformationen

Kaufpreis: 198.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Räume:	Flügeltüren
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Fahrrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche

Lage

Wohnen zwischen Geidorf- und Hasnerplatz, am Stadtpark mit viel Grün, in 10 Gehminuten sind Sie am Grazer Hauptplatz.

Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar bzw. direkt vor dem Haus.

Sämtliche Grazer Universitäten und Fachhochschulen, sowie namhafte Grazer Unternehmen sind perfekt erreichbar, sowohl fußläufig, als auch mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Alle Besorgungen des täglichen Lebens (einkaufen, Ärzte, Apotheke,...) können in wenigen Gehminuten durchgeführt werden.

LAGE, LAGE, LAGE ... einer der gefragtesten Wohnbezirke von Graz!

Beschreibung

Altbaucharme in Bestlage!

Entdecken Sie diese wunderschöne **2-Zimmer**-Altbauwohnung mit 49 m² in einer der attraktivsten Lagen von Graz, nur wenige Schritte vom Schlossberg, dem Geidorfplatz und dem Stadtpark entfernt. Diese ideale Lage bietet eine hervorragende Lebensqualität und **alle Universitäten** sind fußläufig erreichbar, was sie zu einer **perfekten Investment-Option** macht.

Die Wohnung besticht durch die tolle Raumhöhe, Stuckdecken, Flügeltüren und große Fenster, die **viel Tageslicht** hereinlassen. Sie umfasst ein großzügiges Wohn-Eßzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer und eine Einbauküche mit Elektrogeräten. Ein praktischer Abstellraum neben der Küche eignet sich hervorragend als Speis. Das neuwertige **Badezimmer ist mit einer Badewanne** ausgestattet. Ein Vorraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Der große Allgemeingarten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und unterstreicht den **gemütlichen Altbau-Lifestyle**.

Diese Wohnung vereint modernen Komfort mit historischem Charme und ist eine werthaltige Immobilien-Investition.

Wenn Sie auf der Suche nach einer werthaltigen Immobilien sind, dann sind Sie hier richtig!

Sowohl der **Investor**, als auch **Eltern, die keine Miete für Ihre studierenden Kinder bezahlen möchten**, oder auch ein Interessent, der diese Wohnung als **gemütliche Stadtwohnung** nützen möchte, wird hiermit fündig!

Für Sie zusammengefasst:

- 2 Zimmer
- ca. 49,6 m²
- 2. OG mit Lift
- Badezimmer mit Badewanne
- Lichtdurchflutet
- Eignet sich für Eigennutzung und als Investment
- € 198.000,--
- Top-Lage
- Befristet vermietet bis 31/08/2026
- Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin mit

Frau Cara Mihelic unter 0664 / 23 23 569.

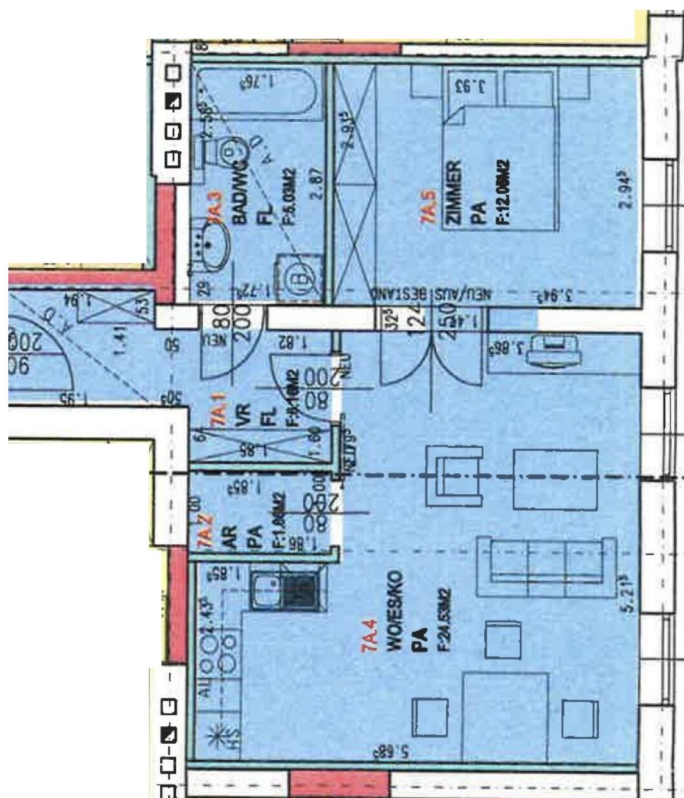
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

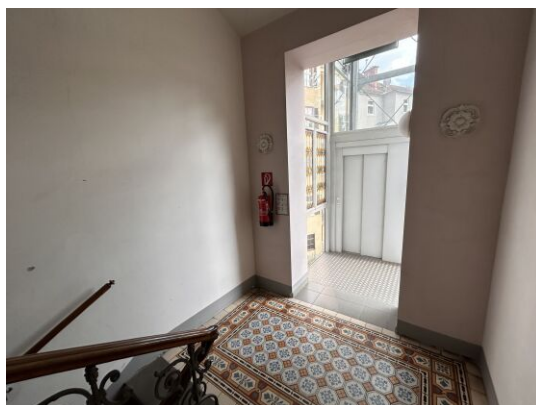
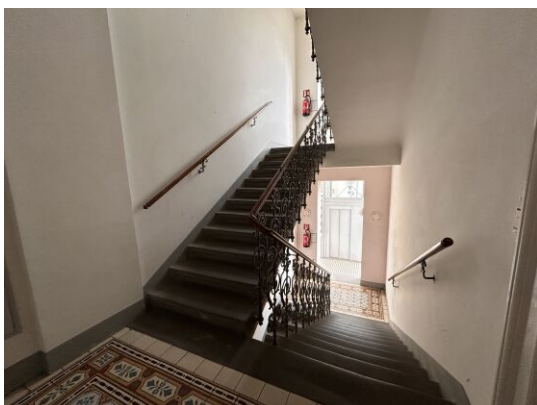
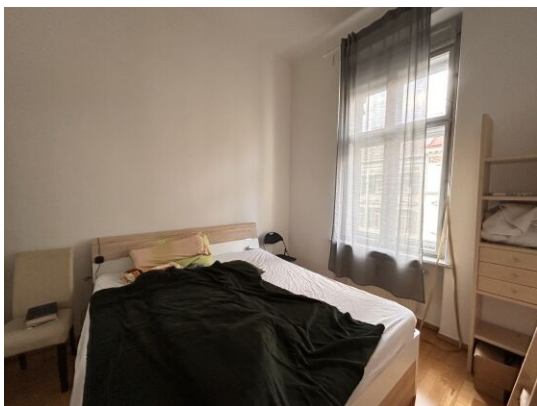
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Raumaufteilung

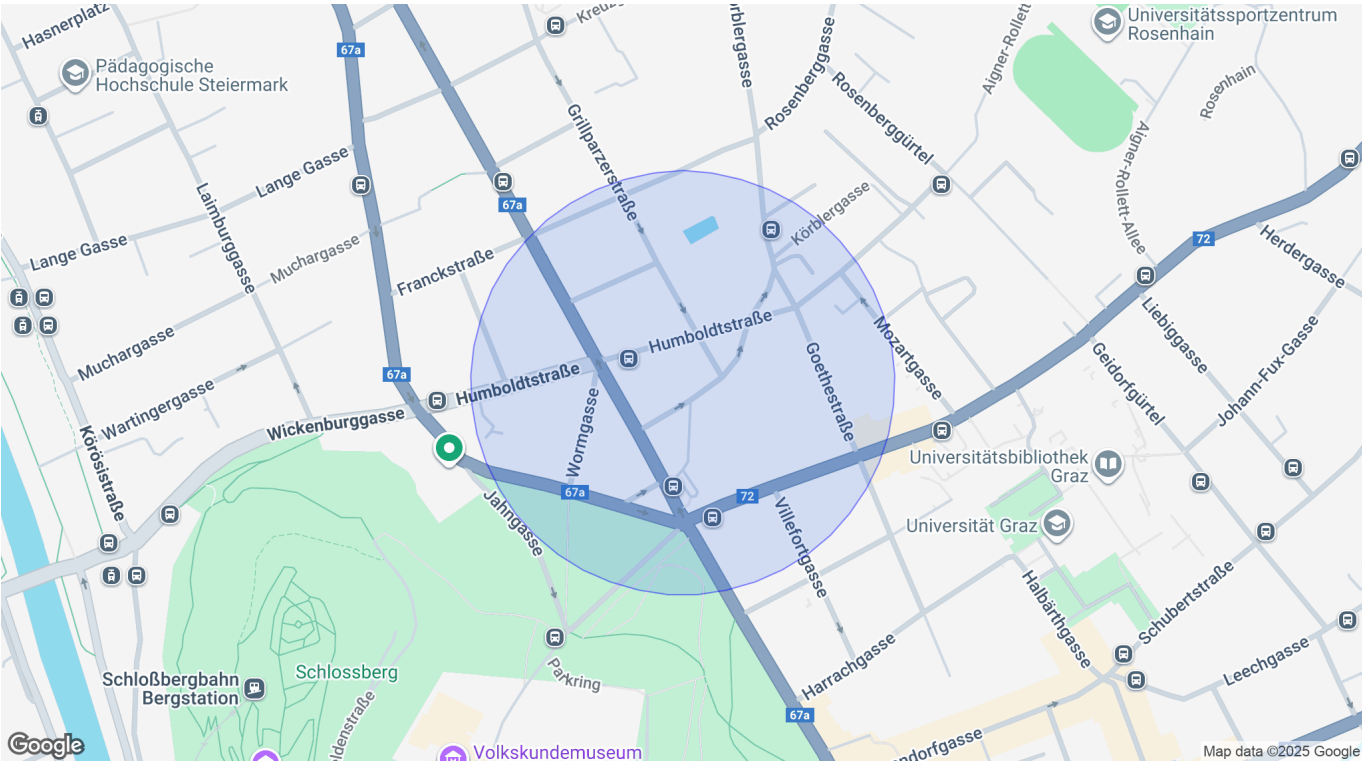


Impressionen



Lage

8010 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Autobahnanschluss	6.000 m
Bahnhof	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap