

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/262

2-Zimmer-Anlegerhit mit Terrasse & Tiefgarage – Nähe LKH & Med-Uni Graz!



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemezc

+43 664 1560931 | petra.nemezc@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Nutzfläche: ca. 38,73 m²
Terrassenfläche: ca. 21,6 m²

Etage: 5. Etage
Zimmer: 2
Bäder: 1
WCs: 1
Abstellräume: 1
Terrassen: 1
Garagen: 1

Nutzungsart: Wohnen
Schlüsselfertig: Ja
Eigentumsform: Alleineigentum
Mobiliar: Küche, Bad
Heizung: Zentralheizung

Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: absolute Ruhelage
Erschließung: vollerschlossen
Zustand: neuwertig

Energieausweis
Gültig bis: 11.08.2026
HWB: **B** 23,61 kWh/m²a
fGEE: **A+** 0,69



Preisinformationen

Kaufpreis: 219.800,00 €
Betriebskosten: 80,52 €
Heizkosten: 37,19 €
Monatliche Gesamtbelastung: 117,71 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befehung:	Fernwärme	Stellplatzart:	Tiefgarage
Energiertyp:	Neubaustandard	Extras:	Abstellraum
Ausblick:	Fernblick, Grünblick		

Lage

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend im beliebten Grazer Bezirk St. Leonhard. Die Billrothgasse besticht durch ihre ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zum Landeskrankenhaus, der Med-Uni, sowie zu zahlreichen Nahversorgern, Cafés und Bildungseinrichtungen. Auch die Universität Graz, sowie das Grazer Stadtzentrum sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Berufstätige, Studenten und Anleger.
LAGE, LAGE, LAGE!

Beschreibung

Hochwertige 2-Zimmer-Anleger-Wohnung mit großer Terrasse im 5. Obergeschoss und Tiefgaragenplatz in Bestlage!

Diese **charmante Wohnung** mit einer Wohnnutzfläche von **ca. 38,73 m²** besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Das Highlight ist die **großzügige Terrasse mit ca. 21,60 m²**, die sowohl vom Wohnbereich als auch direkt vom Badezimmer zugänglich ist – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Der helle und großzügige Wohn-Essbereich ist mit einer modernen, voll ausgestatteten Küche versehen und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne – eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort und Lebensqualität.

Ein einladendes, großzügiges Vorzimmer bietet ausreichend Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, einem WC sowie einem direkten Zugang zur Terrasse ausgestattet – eine seltene und praktische Besonderheit. Das helle, freundliche Schlafzimmer verspricht absolute Ruhe und Erholung. Ein zusätzlicher Abstellraum rundet das Raumangebot dieser perfekt durchdachten Wohnung ab.

Die lichtdurchflutete und außergewöhnlich schöne Kleinwohnung verfügt über zeitlose und geschmackvolle Oberflächen, große Glaselemente und auch eine sehr praktikable und tolle Raumaufteilung! Ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit Komfort und Freiraum kombinieren möchten.

Für Sie zusammengefasst:

- ca. 38,73 m² Wohnnutzfläche
- ca. 21,60 m² Terrasse
- Fußbodenheizung & Sprossenheizkörper
- elektrische Raffestores
- 5. Obergeschoss mit Lift
- Autoabstellplatz in der Tiefgarage
- Kellerabteil
- Badezimmer mit Dusche, WC und einem Zugang zur Terrasse
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Befristet vermietet bis 30.04.2027, Nettomiete €
- Kaufpreis Wohnung: € 219.800,-- netto, Nettomiete € 405,45
- Kaufpreis Tiefgarage: € 30.000,-- netto, Nettomiete € 57,60
- Honorar: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt.

**Eine wertbeständige Immobilie in bester Grazer Lage –
auch ideal für Anleger,
die ein rundum sorgloses Investment suchen.**

Sie sind überzeugt?

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen
Besichtigungstermin mit**

Frau Petra Nemezc unter 0664/1560931.

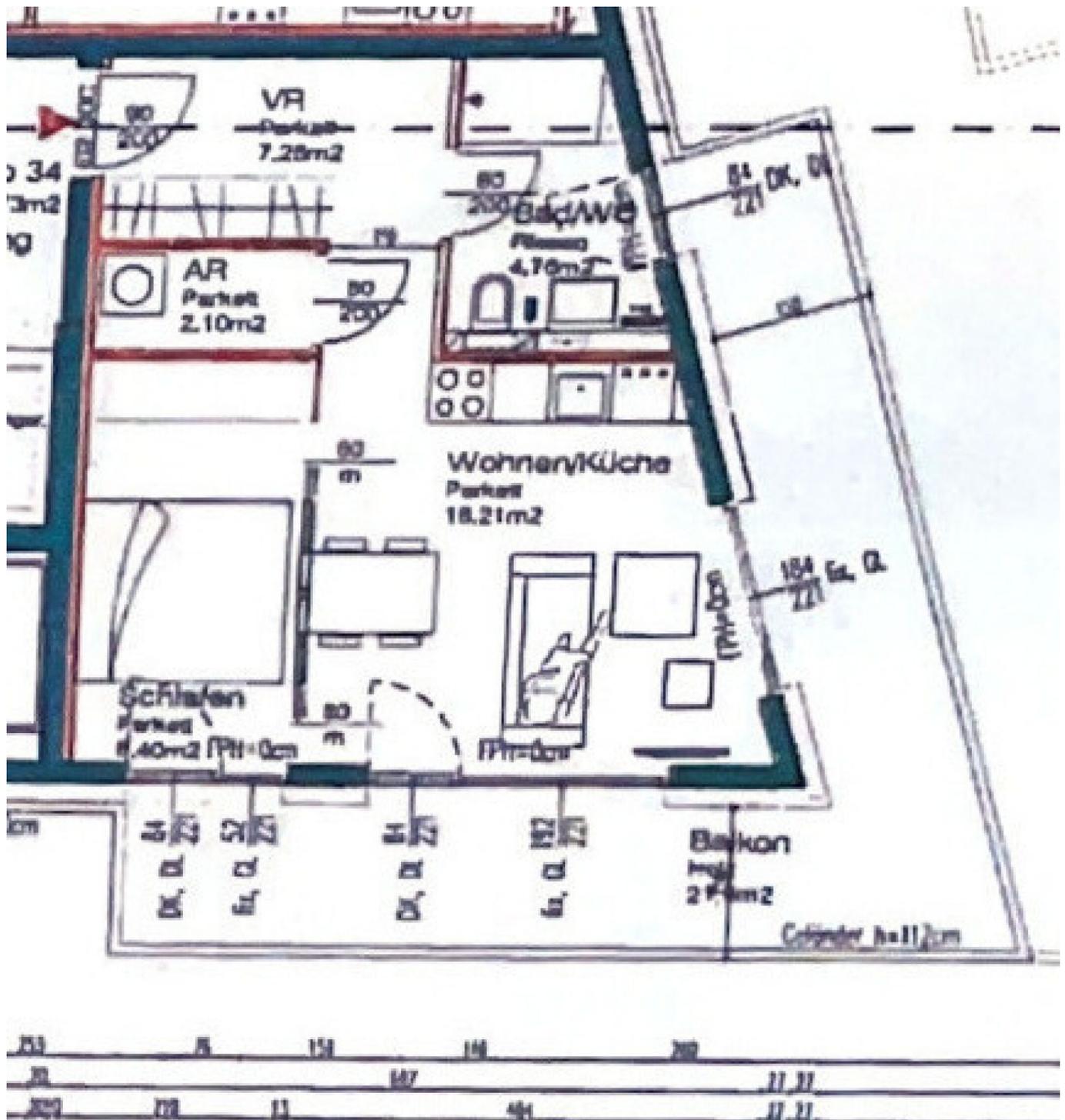
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

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

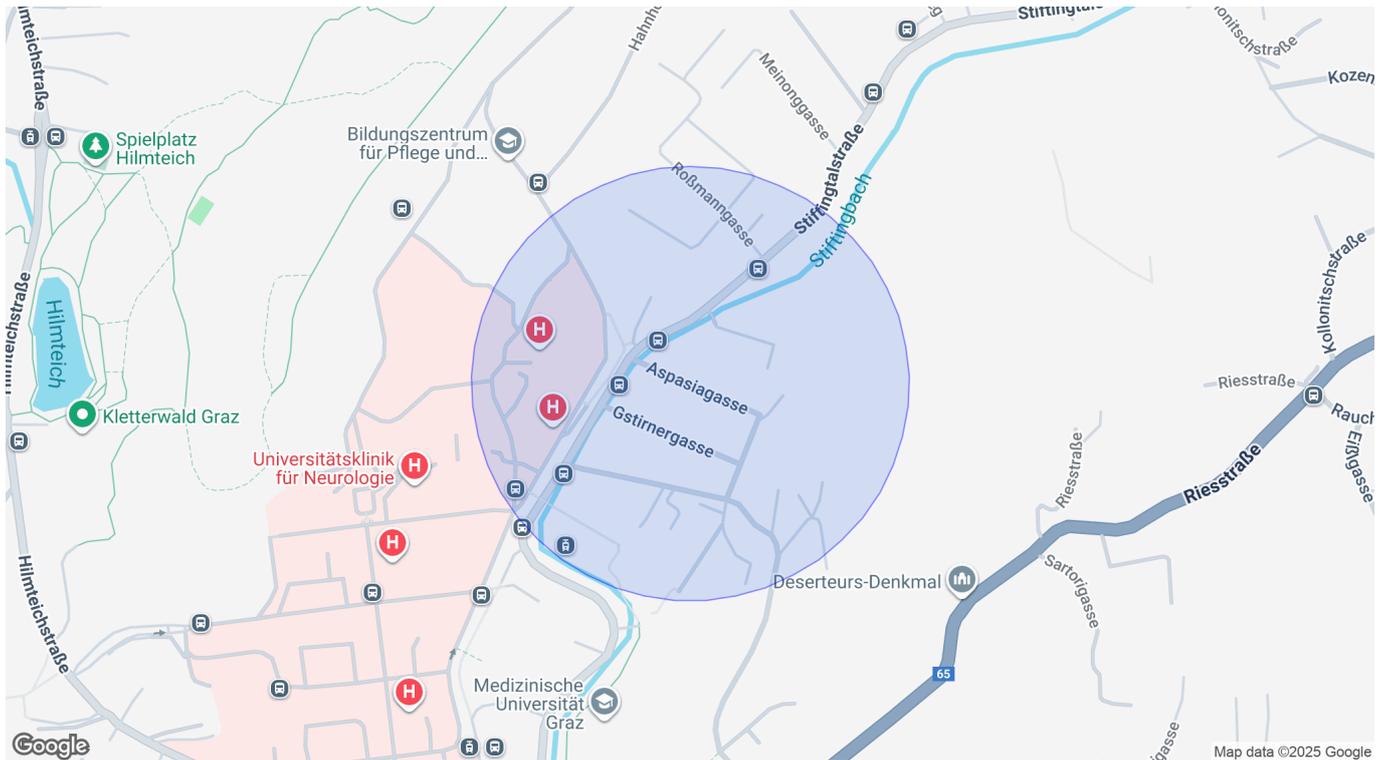


Impressionen



Lage

8010 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	5.500 m
Bahnhof	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap