

8051 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/398

Graz-Nord: Top-Preis! Wunderschöne Maisonettewohnung mit Süd-West-Terrasse in ruhiger Lage!



Ihre Ansprechpartnerin

Cara Mihelic

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

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 73,15 m²
Terrassenfläche: ca. 9,58 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WCs: 1
Abstellräume: 1
Keller: 1
Terrassen: 1
Stellplätze: 1

Nutzungsart: Wohnen
Schlüsselfertig: Ja
Heizung: Fernwärme

Lagebewertung: gut
Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung
Zustand: neuwertig
Baujahr: 2009

Energieausweis
Gültig bis: 18.10.2032
HWB: **C** 62 kWh/m²a
fGEE: **C** 1,06



Preisinformationen

Kaufpreis: 245.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Bergblick, Grünblick	Bad:	Dusche
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Parkplatz

Lage

Die Lage im beliebten Bezirk Gösting überzeugt durch ihre ideale Kombination aus Stadtnähe und Alltagstauglichkeit. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Ein SPAR-Supermarkt liegt nur wenige Schritte entfernt. Auch Bäckereien, Apotheken, Banken und Cafés befinden sich in bequemer Gehweite – perfekt für kurze Wege im Alltag.

Für Familien stehen Kindergärten, Schulen und Spielplätze in der Nähe zur Verfügung, während Sport- und Freizeitmöglichkeiten – etwa entlang der Murpromenade, am Plabutsch oder im Naherholungsgebiet Thalersee – für entspannte Stunden im Grünen sorgen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien bringen Sie schnell und direkt ins Stadtzentrum von Graz sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Graz-Nord (A9) optimal angebunden.

Trotz der hervorragenden Erreichbarkeit genießen Sie hier eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre – eingebettet in ein charmantes Umfeld mit viel Grün und historischer Architektur. Das Areal rund um die Zanklstraße bietet so die perfekte Mischung aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen.

Eine Lage, die Lebensqualität verspricht – mit allem, was Sie brauchen, direkt vor der Haustür.

Beschreibung

Ganz besonders, etwas anders und doch leistbar!

Diese charmante **Maisonettewohnung** überzeugt durch eine perfekte Kombination aus moderner Raumgestaltung, hoher Wohnqualität und einer traumhaften Terrasse mit Ausblick und Abendsonne. Ein Zuhause, das Geborgenheit, Stil und Lebensfreude vereint – ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit urbaner Nähe schätzen.

Im **1. Obergeschoss** befinden sich zwei **freundliche Schlafzimmer**, ein **modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche und Fenster**, ein separates **WC** sowie ein **praktischer Abstellraum** – funktional angeordnet und optimal nutzbar.

Im **2. Obergeschoss** erwartet Sie der lichtdurchflutete **Wohn-, Ess- und Kochbereich**, der das Herzstück der

Wohnung bildet. Von hier aus gelangen Sie auf die **großzügige Süd-West-Terrasse**, die einen **herrlichen Ausblick ins Grüne und über die gepflegte Wohnanlage** bietet. Ein perfekter Ort, um die Sonne zu genießen oder den Tag gemütlich ausklingen zu lassen.

Die **Wohnanlage**, ausgebaut im Jahr **2009**, präsentiert sich in **ausgesprochen gepflegtem Zustand** und besticht durch ihre **freundliche, familienorientierte Atmosphäre**. Die ansprechende Architektur, großzügigen Grünflächen und die ruhige Lage schaffen ein harmonisches Wohnumfeld, in dem man sich rundum wohlfühlen kann.

Diese Wohnung bietet ein **hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis** – eine seltene Gelegenheit, modernes Wohnen mit Freiraum, Ausblick und Lebensqualität in einer der beliebtesten Wohngegenden von Graz zu vereinen.

Für Sie zusammengefasst

- **Maisonettewohnung** auf zwei Ebenen
- Wohnfläche: ca. **73 m²**
- **2 Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Abstellraum** im 1. Obergeschoss
- **Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich** im 2. Obergeschoss
- **Großzügige Süd-West-Terrasse** mit wunderschönem **Ausblick ins Grüne**
- **Wunderschöne, gepflegte Wohnanlage**
- **Ruhige Lage** mit hervorragender Infrastruktur (SPAR, dm, Schulen, Busverbindung in unmittelbarer Nähe)
- **Optimale Raumaufteilung und ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis**
- Ideal für **Familien, Paare oder Anleger mit Sinn für Qualität und Komfort**
- Kaufpreis € 245.000,-- Verhandlungsbasis
- Honorar: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Das ist eine wirkliche Immobilienchance, wenn Sie leistbares Wohnen suchen!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!

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

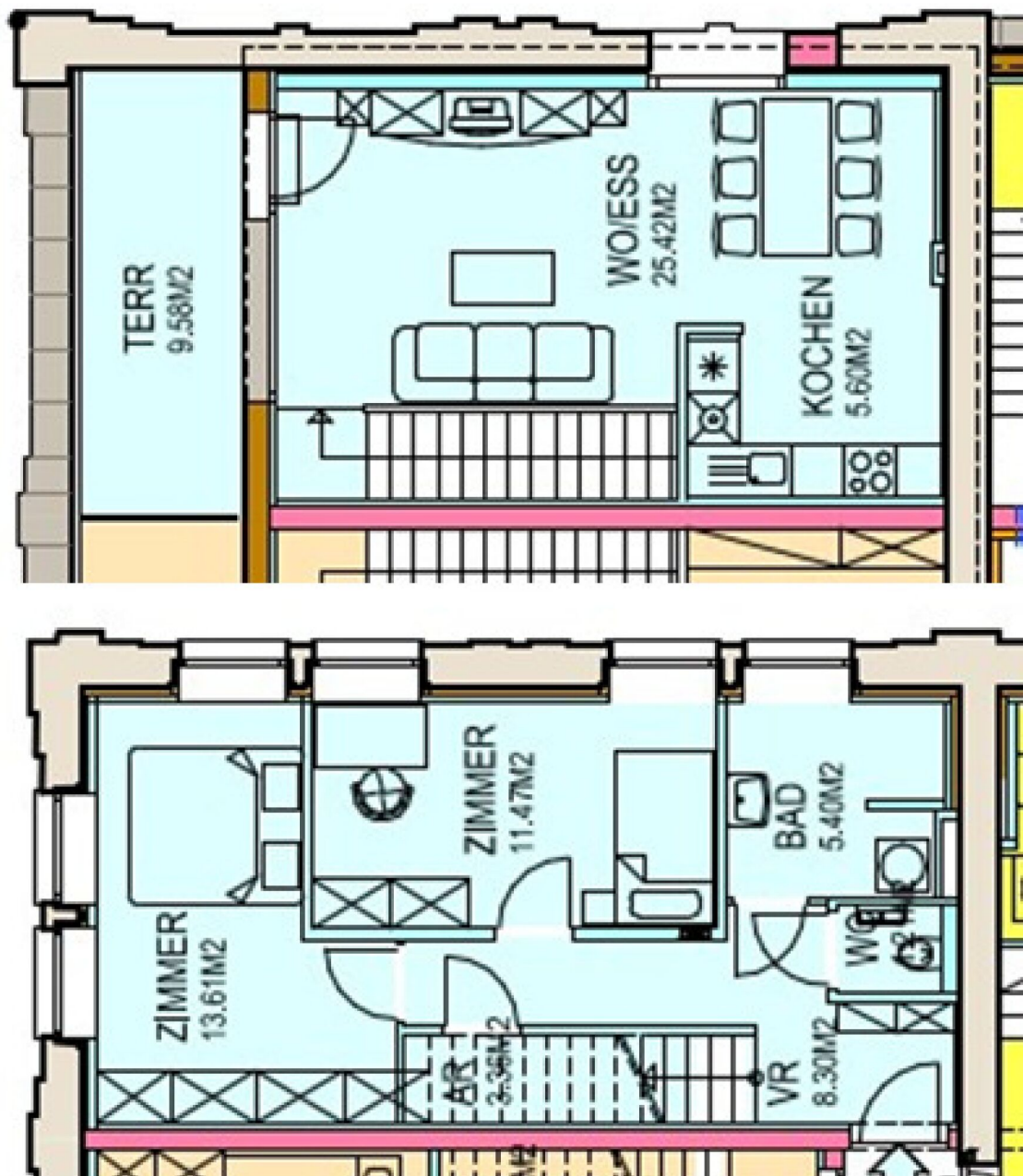
Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

Wir weisen darauf hin, 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.

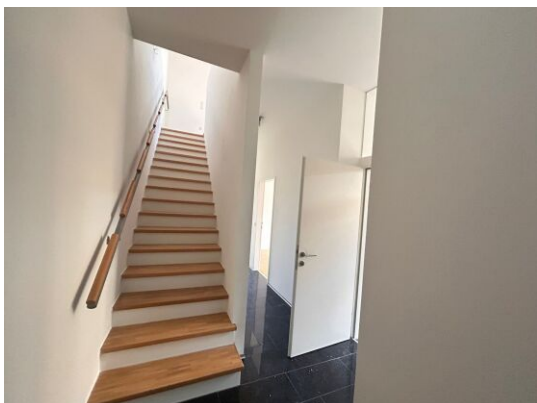
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Raumaufteilung

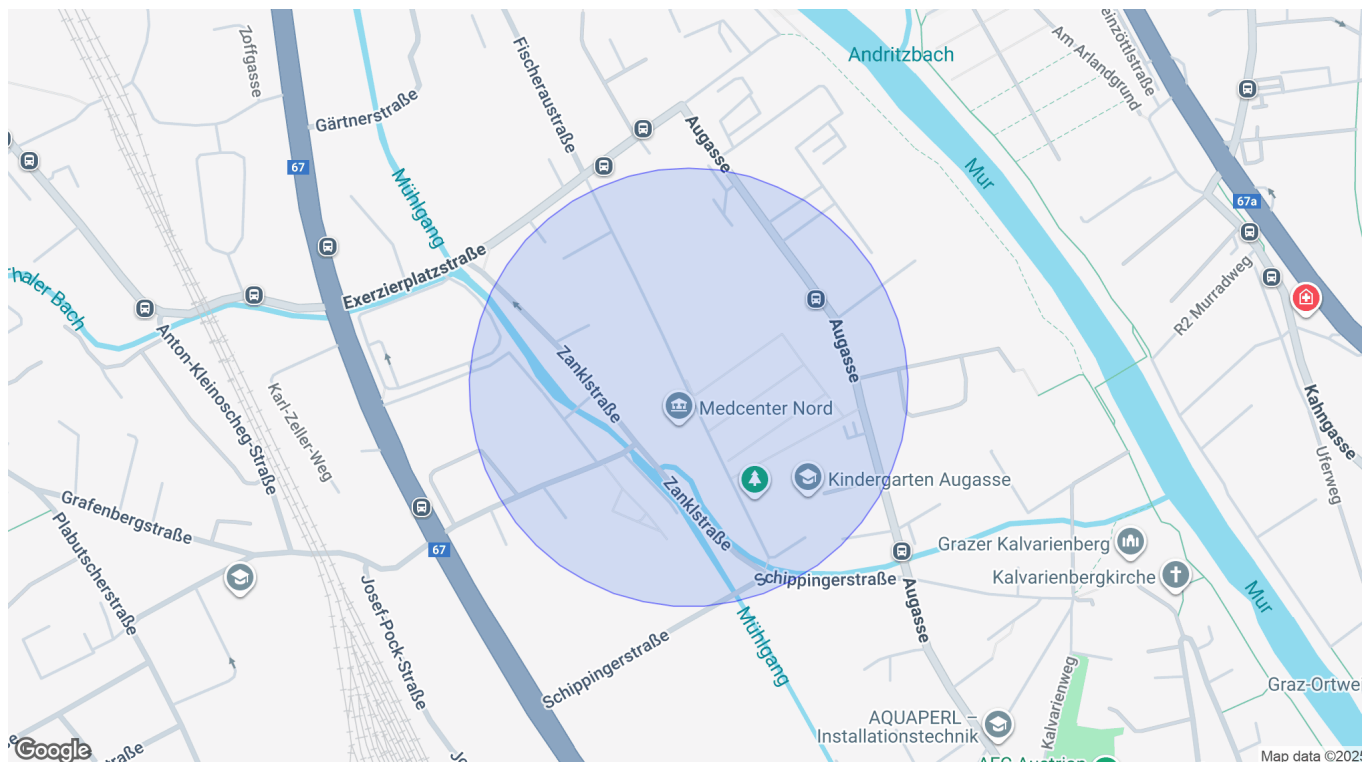


Impressionen



Lage

8051 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	3.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap