

**Loft-Charme in Gösting – offene Decken, freigelegte Balken & moderne Ausstattung nach Sanierung!**



**Objektnummer: 8365/244**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schloßplatz 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz,13.Bez.:Gösting
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Wohnfläche:	71,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	131,55 €
Heizkosten:	102,40 €
USt.:	33,64 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969

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



















McGrundriss

# Objektbeschreibung

## Sofort einziehen & genießen – Erstbezug nach umfassender Sanierung

In ruhiger Lage von **Graz-Gösting** erwartet Sie diese **soeben sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock** einer kleinen, charmanten Wohnanlage.

Mit rund **71 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**, einer **lichtdurchfluteten Atmosphäre** und offener Deckengestaltung **mit freigelegten Holzträgern** bietet diese Immobilie ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Der stilvolle Mix aus modernem Komfort und architektonischem Charme schafft ein einzigartiges Raumgefühl mit echtem Wohlfühlfaktor.

### Highlights auf einen Blick:

- **Wohnnutzfläche:** 71,11 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteil:** 3,75 m<sup>2</sup>
- **Helle Südost-Ausrichtung** – ganztägig lichtdurchflutet
- **Hochwertige Sanierung 2025**
- **Deckenkonstruktion** eindrucksvoll mit freigelegten Holzbalken
- **Smart Home** fähige Beleuchtungssysteme
- **Ruhige Lage** in kleiner Wohnanlage – Zufahrt mit Schrankenanlage
- **Carport** (à 10.000 €) oder **Freiparkplatz** (à 7.000 €) optional erwerbbar

**Raumaufteilung mit klarer Trennung zwischen Wohnen & Schlafen:**

- **Vorraum (6,3 m<sup>2</sup>)** – großzügig, ideal für Garderobe
- **WC separat (1,2 m<sup>2</sup>)** – stilvoll & neu
- **Badezimmer (5,5 m<sup>2</sup>)** – mit Fenster, XL-Dusche, eleganter Verfliesung & Handtuchheizkörper
- **Küche (8,3 m<sup>2</sup>)** – Anschlüsse vorhanden, freie Gestaltung möglich
- **Wohn-/Essbereich (24,8 m<sup>2</sup>)** – luftiger Hauptraum mit XL-Fensterflächen & offener Balkendecke
- **Schlafzimmer 1 (13,4 m<sup>2</sup>)**
- **Schlafzimmer 2 (10,6 m<sup>2</sup>)**

#### **Technik & Komfort:**

- **Heizung:** Erdgas-Kombitherme (Baujahr 2013) mit Thermostatregelung
- **Smart Home-ready Beleuchtungssystem** in zentralen Bereichen
- **Fenster** serviciert & eingestellt
- **TV/Internet:** A1-Kombi bis zu 150 Mbit/s möglich
- **Zufahrt:** durch Schrankenanlage gesichert
- **Parkmöglichkeiten:** Carport oder Freiparkplatz nach Wunsch separat erwerbbar

## Lage & Infrastruktur:

In einer ruhigen Seitenstraße in Gösting gelegen – mit viel Grün in direkter Umgebung – genießen Sie gleichzeitig eine hervorragende Anbindung:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Buslinien 40 & 85, S-Bahn Graz-Gösting in wenigen Minuten erreichbar
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermarkt, Bäcker, Apotheke und Shopping Center Nord ganz in der Nähe
- **Freizeit:** Spazier- & Radwege, Plabutsch & Mur laden zur Naherholung ein
- **Schulen & Kindergärten:** fußläufig erreichbar
- **Verkehr:** Schnelle Erreichbarkeit der A9 & A2 – ideal für Pendler

## Fazit:

Diese **frisch sanierte Wohnung** vereint den **Charme eines Lofts** mit der Funktionalität eines gut geschnittenen 3-Zimmer-Haushalts. **Helle Räume**, stilvolle Details und **smarte Technik** machen sie zum perfekten Zuhause **für alle, die *das Besondere* suchen!**

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <775m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <2.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <625m  
Kindergarten <450m  
Universität <3.475m  
Höhere Schule <3.550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <825m  
Bäckerei <800m  
Einkaufszentrum <775m

**Sonstige**

Geldautomat <550m  
Bank <550m  
Post <1.200m  
Polizei <1.700m

**Verkehr**

Bus <225m  
Straßenbahn <2.200m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap