

Großzügige helle Maisonette-Wohnung in Graz-Gösting – Erstbezug nach hochwertiger Sanierung!



Galerie/Wohnzimmer (15,8 m²) - virtuell staged

Objektnummer: 8365/245

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schloßplatz 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz,13.Bez.:Gösting
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	69,42 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,64 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	128,43 €
Heizkosten:	99,96 €
USt.:	32,83 €

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.

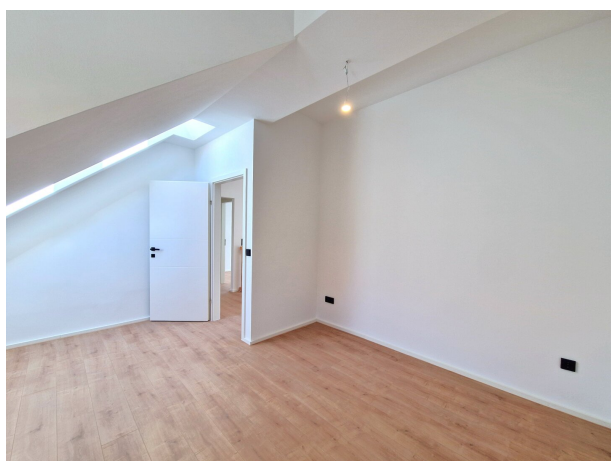






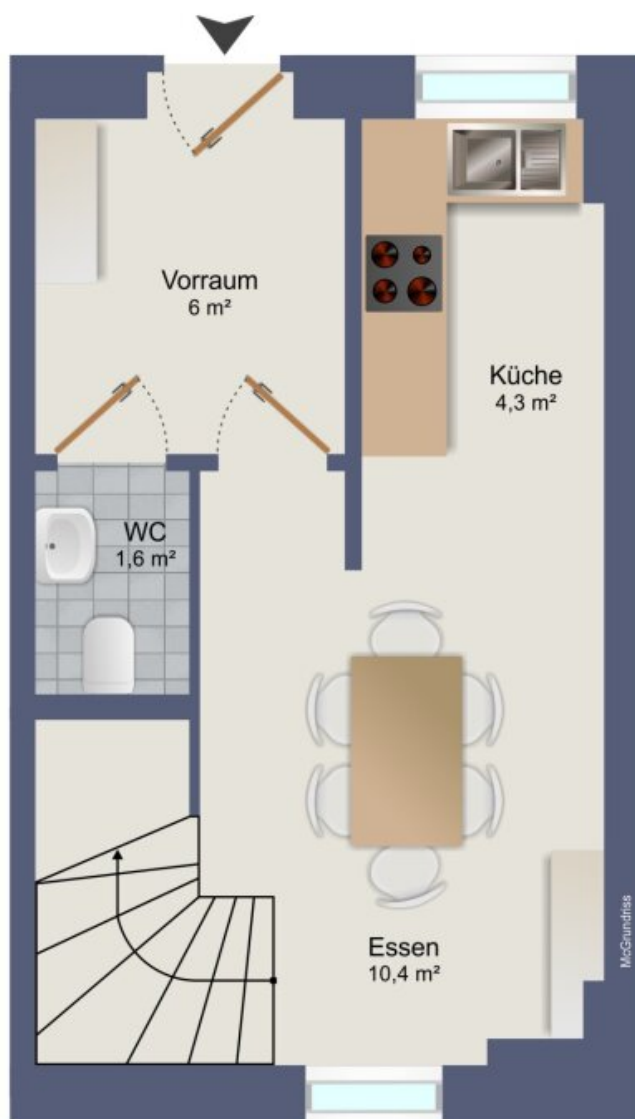














Objektbeschreibung

Großzügige helle Maisonette-Wohnung in Graz-Gösting – Erstbezug nach Sanierung

Diese frisch sanierte 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung bietet auf insgesamt 69,42 m² Wohnnutzfläche eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen. Die attraktive Wohnlage in Graz-Gösting kombiniert eine ideale Infrastruktur mit einer hervorragenden Vermietbarkeit, sodass die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine erstklassige Option darstellt.

Highlights auf einen Blick:

- **Wohnnutzfläche:** 69,42 m² (+ **Kellerabteil:** 2,64 m²)
- **Helle Südost & Nordwest-Ausrichtung** – ganztägig lichtdurchflutet!
- **Hochwertige Sanierung 2025** inkl. **Smart Home** fähige **Beleuchtungssysteme!**
- **Dachkonstruktion** mit zahlreichen Fenstern für besonders viel Tageslichteinfall!
- **Ruhige Lage** in kleiner Wohnanlage – Zufahrt mit Schrankenanlage
- **Carport** (à 10.000 €) oder **Freiparkplatz** (à 7.000 €) optional erwerbbar

Raumaufteilung

- **Untere Ebene: 22,3 m²**
 - **Vorraum (6 m²)** – großzügig, ideal für Garderobe
 - **WC separat (1,6 m²)** – stilvoll & neu

- **Essbereich (10,4 m²)** – Luftiger heller Raum mit Platz für Esstisch
- **Küche (4,3 m²)** - Anschlüsse vorhanden, freie Gestaltung möglich

- **Obere Ebene: 47,1 m²**
 - **Galerie/Wohnzimmer (15,8 m²)** – Anschlüsse vorhanden, freie Gestaltung möglich
 - **Badezimmer (7,3 m²)** – elegante moderne Einrichtung mit Badewanne & Fenster
 - **Zimmer 1 (13,5 m²)** - ideal als Hauptschlafzimmer geeignet
 - **Zimmer 2 (9,5 m²)** - als Büro/Homeoffice oder Kinderzimmer u.a. gut nutzbar

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 einer Maisonette** mit der Funktionalität eines gut geschnittenen 4-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