

## 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Graz-Gösting mit Blick auf den Plabutsch



s REAL  
Immobilien

**Objektnummer: 961/35455**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
<b>Nutzfläche:</b>	76,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,89 €
<b>Heizkosten:</b>	100,17 €
<b>USt.:</b>	36,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.300,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

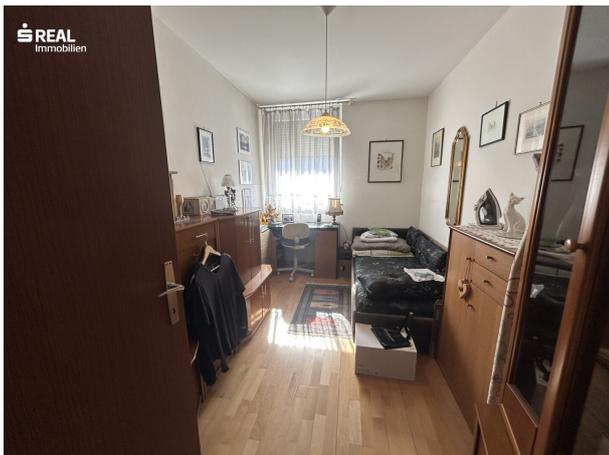


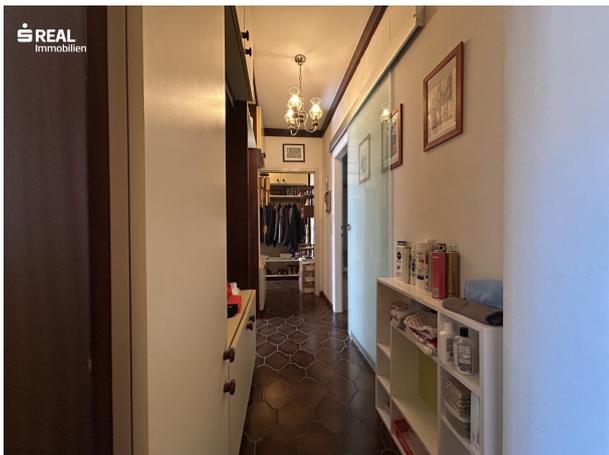
**Jürgen Philipp Dolezal**

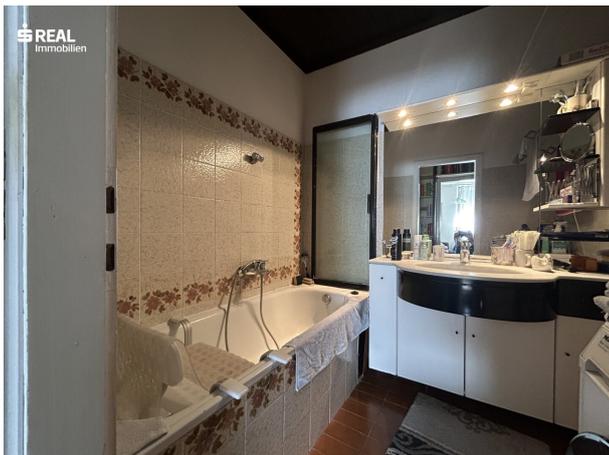
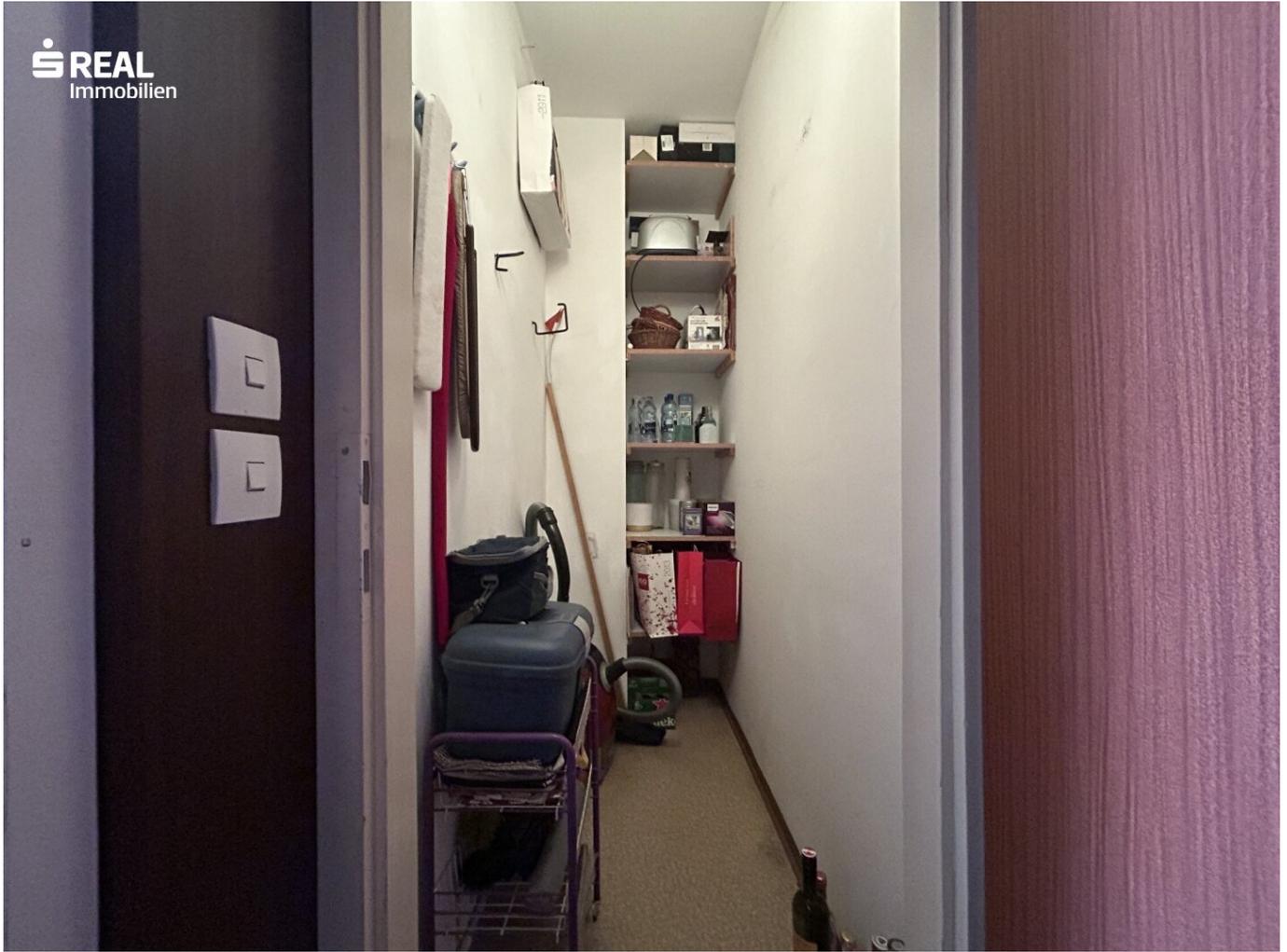
s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26404  
H +43 664 8385720



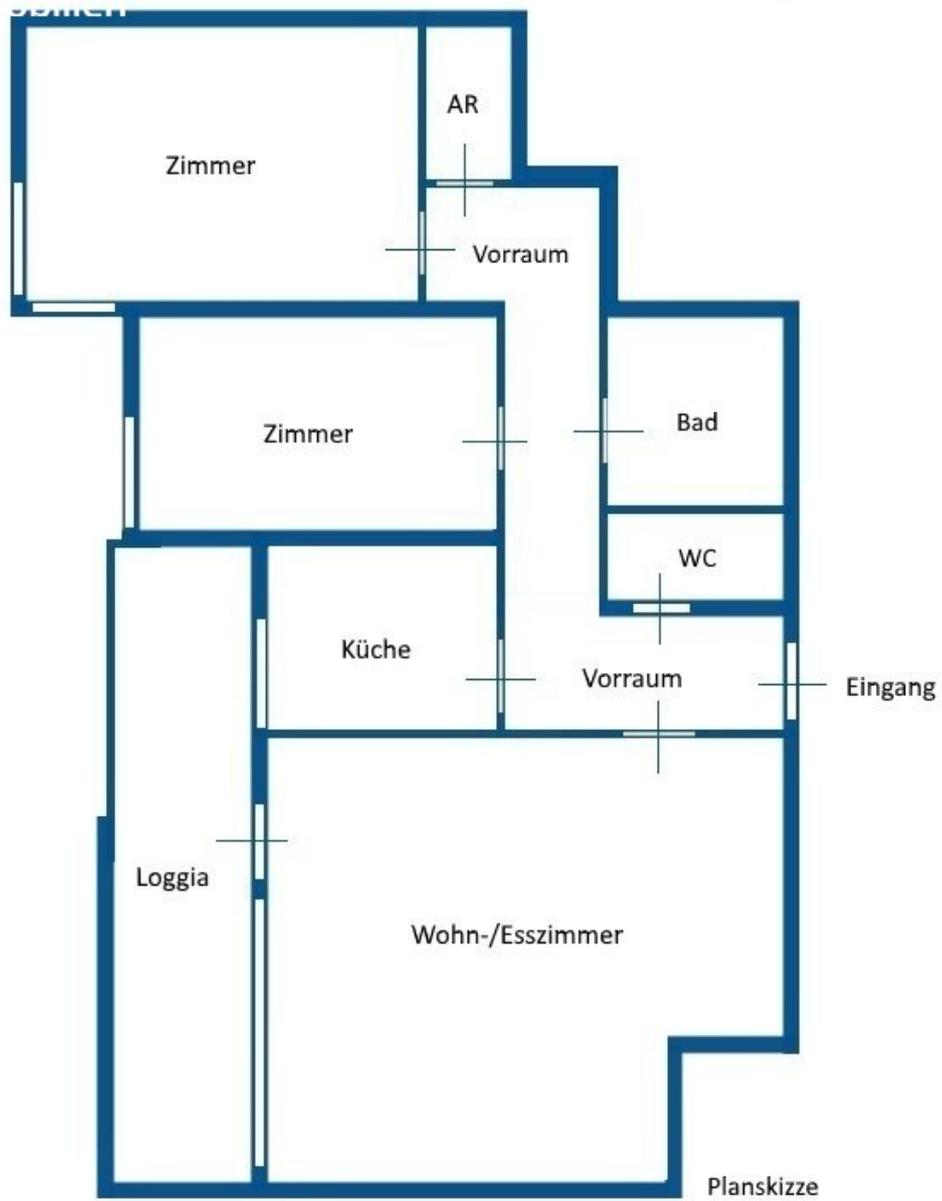












## Objektbeschreibung

Einziehen, wohlfühlen und den Ausblick genießen!

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 10. Stock eines gepflegten Wohnhauses in Graz-Gösting bietet auf ca. 77 m<sup>2</sup> Nutzfläche alles, was komfortables Wohnen ausmacht. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, westlich ausgerichtete Loggia (ca. 11 m<sup>2</sup>), von der aus Sie einen herrlichen Fernblick bis hin zum Plabutsch genießen können.

Das Objekt überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung: Über den zentral gelegenen Vorraum sind alle Räume getrennt begehbar. Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zur Loggia, auf der man sonnige Nachmittage genießen kann. Zwei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Platz für Ihre persönlichen Gegenstände. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche.

Zwei offene Sanierungs-Darlehen von € 1.718,88 (per 30.04.2025, Laufzeit bis 31.10.2026) und von € 3.769,36 (per 30.04.2025, Laufzeit bis 31.10.2031) werden über die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung getilgt und sind vom Kaufpreis noch abzuziehen (zum Stichtag der Übergabe).

### Highlights:

- 10. Stock mit Lift
- Großzügige Loggia mit Weitblick
- Kellerabteil
- Durchdachte Raumaufteilung
- Gepflegter Zustand mit Potential zur individuellen Gestaltung
- Fernwärme

Diese Immobilie ist ideal für alle, die eine Wohnung mit guter Raumaufteilung, herrlichem Ausblick und guter Infrastruktur suchen – sowohl zum Eigenbedarf als auch zur Vermietung.

### **Lage & Umgebung:**

Die Lage in Graz-Gösting vereint ruhiges Wohnen mit Anbindung an das städtische Leben. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, was besonders für Pendler ideal ist. Für Erholung und Freizeit bietet die nahegelegene Mur.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.