

# Kleines Bauherrenmodell Jakomini | Wohnungseigentum in Jugendstilhaus



**Objektnummer: 8425/108**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuehand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	378.270,55 €

## Ihr Ansprechpartner



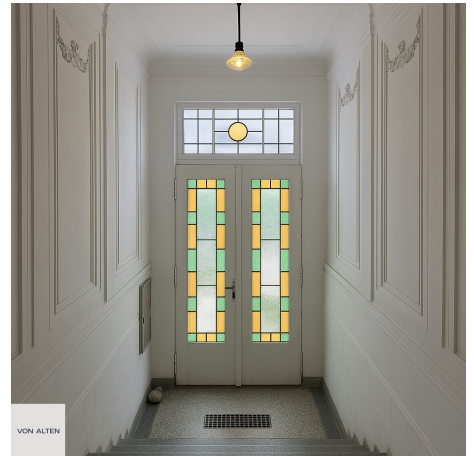
### **Lucie von Alten**

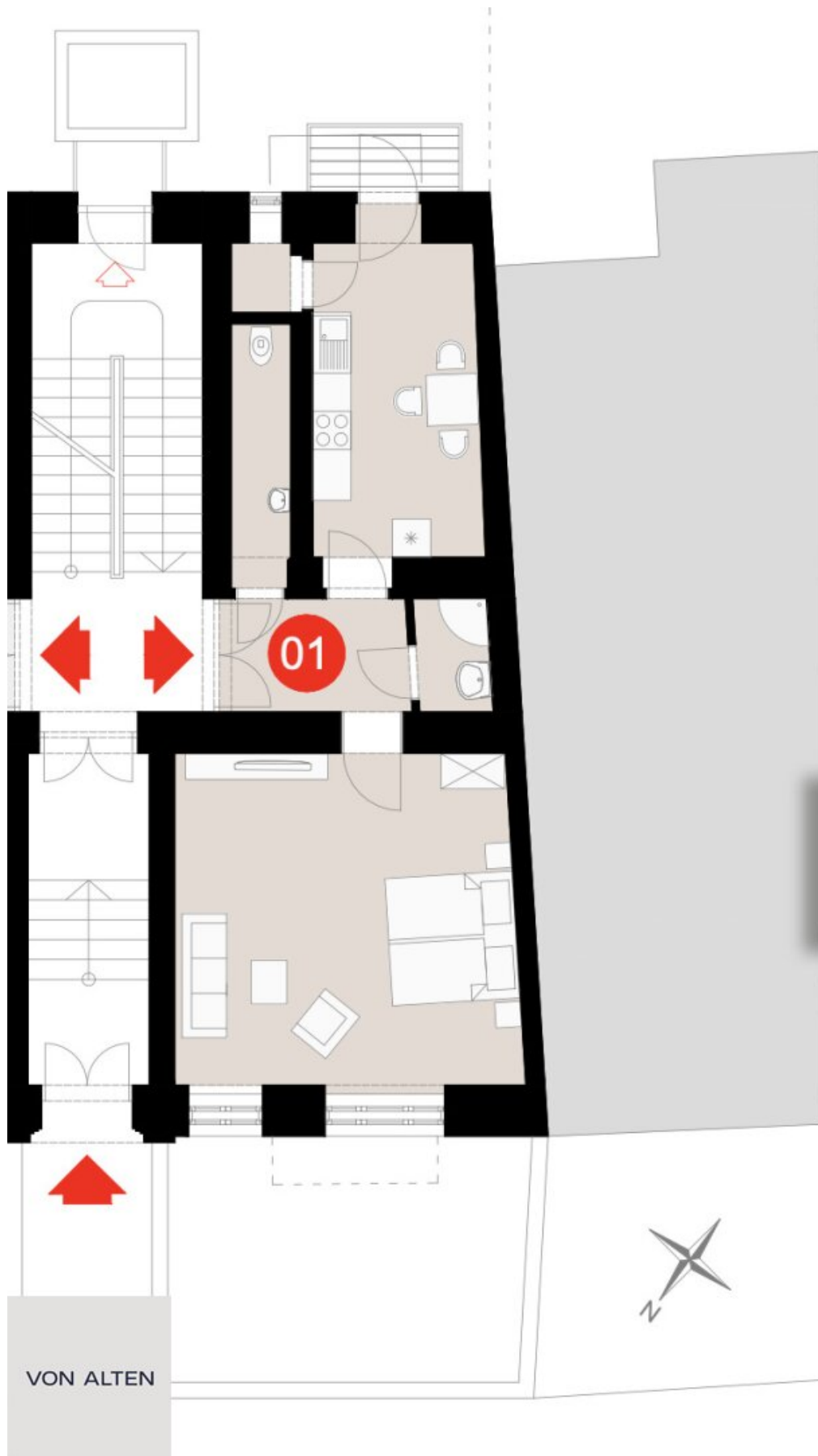
von Alten Immobilientreuhand GmbH  
Hauptstraße 33  
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

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







# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Bezugsfertig 4. Quartal 2026
- + Baubeginn 30. Mai 2025 | bei Ankauf vor Baubeginn können Förderungen und weitere steuerliche Vorteile genossen werden
- + Baujahr 1911 | Das Objekt wird samt Wohnungen bis 4. Quartal 2026 umfassend generalsaniert
- + Moderne Energiekonzepte für Heizen und Kühlen
- + ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Zimmer, separat begehbar zzgl. Balkon
- + Fernwärme
- + Fischgrätparkett
- + Neuer Aufzug
- + Allgemein Räume: Fahrradraum und Gemeinschaftsgarten
- + Sämtliche Baustoffe sind nach ökologischen Gesichtspunkten ausgewählt
- + Augarten ca. 300 Meter entfernt | Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreicht

## Das Haus & Die Wohnung

Das zurückversetzt gelegene Jugendstilhaus mit Vorgarten wurde im Jahr 1911 errichtet. Neben der **prächtig gegliederten Fassade** und dem einladenden, mit Stuck verzierten Entrée, sind auch die **originalen gusseisernen Treppengeländer** hervorzuheben. Die gesamte Liegenschaft wird **bis Ende 2026 umfassend generalsaniert**. Dabei entstehen **12 moderne Wohnungen für Anleger und Selbstnutzer** auf 5 Geschossen (10 Wohnungen im Bestand und 2 Dachgeschosswohnungen). Die Wohnungen sind bis Ende 2026 bezugsfertig.

Die gegenständliche Wohnung stellt eine **2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss** mit einer **Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> dar**.

Die Zimmer sind **separat begehbar**. Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, sowie die **separate Toilette**. Ebenfalls vom Entrée erreichbar sind das **Schlafzimmer** und die **geräumige Küche**. Von dort aus führt eine Tür auf **den Balkon**. Die Küche verfügt außerdem über einen eigenen **Abstellraum**. Geheizt wird mit **Fernwärme**. An der historischen Fassade werden Holzfenster angebracht, an kritischen Stellen hingegen moderne Fenster. Es wird **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Ein **Fahrradraum** bietet zusätzlichen Stauraum.

Bei einem **Ankauf vor Baubeginn (30.05.2025)** sind die im Kaufpreis enthaltenen Investitionen **zu einem großen Teil steuerlich verkürzt abschreibbar**. Aufgrund der erhöhten Abschreibung kann sich steuerlich eine Entlastung ergeben. Des Weiteren kann ein Teil des **Kaufpreises über zinsgünstige Kredite finanziert** werden (Altbausanierung nach Steiermärkischen Wohnbaugesetz 1993).

Bei Interesse lassen wir Ihnen hierzu gerne weitere Informationen zukommen.

*\*\*\*Bitte beachten Sie, dass einige der abgebildeten Einrichtungsgegenstände sowie die Räumlichkeiten zur besseren Veranschaulichung als Visualisierungen erstellt wurden, um die Potenziale des Raumes darzustellen, die Küchen sind im Preis nicht inkludiert. Gerne übersenden wir Ihnen die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, aus welcher Sie die tatsächlich genutzten Materialien entnehmen können.\*\*\**

## Die Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten und dynamischen **Grazer Bezirk Jakomini**, einem urbanen Hotspot mit perfekter Mischung aus Tradition und Moderne. Die Nähe zur **Technischen Universität**, zur **Grazer Messe** und zur **Stadthalle** macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für **Studierende**, **Berufstätige** und **Kulturbegeisterte** gleichermaßen.

In wenigen Gehminuten erreicht man den **Augartenpark**, eine grüne Oase an der Mur mit großzügigen Wiesen, Radwegen und Spielplätzen. Auch zahlreiche **Cafés**, **Restaurants**, **Einkaufsmöglichkeiten**, **Bildungseinrichtungen** und **Freizeitangebote** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnlinien:** 1, 4, 5, 6, 7 (über Jakominiplatz oder Wielandgasse) (ca. 600 Meter)
- **Buslinien:** 31, 34, 39, 40, 63 u.a. (ca. 400 Meter)
- **Schnelle Erreichbarkeit:** Direktanbindung an den Jakominiplatz: zentraler Knotenpunkt des Grazer Nahverkehrs

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap