

**GEIDORF I 6. STOCK I TRAUM-AUSBLICK I LOGGIA I
TIEFGARAGE I SANIERUNGSBEDÜRFTIG I MODERNES
BADEZIMMER I SEHR LICHTDURCHFLUTET I RUHELAGE
I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 37908

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carnerigasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1979
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	99,95 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	318,57 €
Heizkosten:	156,42 €
USt.:	63,14 €
Infos zu Preis:	

TG Platz zusätzlich EUR 18.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Föchterle

Projekt Wohnen Gruppe
Neufeldweg 250a
8041 Graz

H +43 664 34 25 756

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

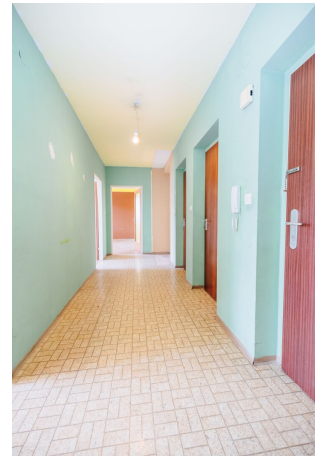


gstermin zur



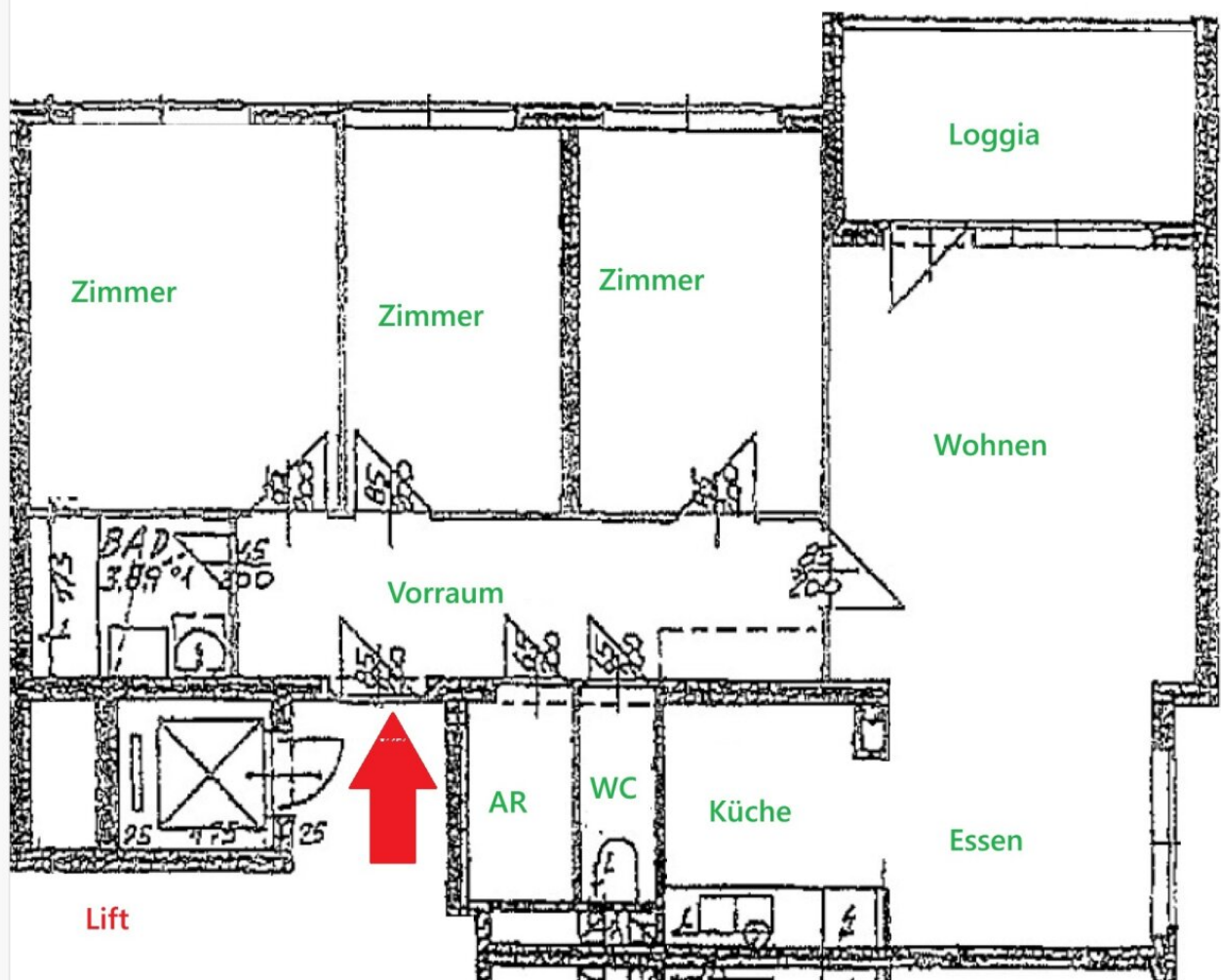












Objektbeschreibung

Aussicht trifft Lage – 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Weitblick im Herzen von Geidorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese sonnige Wohnung hoch über den Dächern von Graz vereint zentrale Lage, fantastische Aussicht und großes Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume – perfekt für Eigennutzer oder als lohnendes Investment.

- **Großzügige 99,95 m² Wohnfläche im 6. Obergeschoss:** Die Wohnung bietet durchdachte Raumaufteilung mit offenem Wohn-Essbereich und drei separat begehbaren Zimmern – ideal für Paare, Familien oder Homeoffice-Nutzer.
- **Südost-Loggia mit traumhaftem Weitblick über Graz:** Von der Loggia genießen Sie einen unverbaubaren Ausblick über die Dächer der Stadt – sonnig, ruhig und ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Offener Wohn- und Küchenbereich mit Loggiazugang:** Das Herzstück der Wohnung ist der offene und lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche – mit direktem Zugang auf die Loggia.
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten durch Sanierungspotenzial:** Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand – perfekt für alle, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Empfohlen: Elektrik erneuern, Böden abschleifen oder tauschen, ausmalen.
- **Modernisiertes Badezimmer & separate Toilette mit Handwaschbecken:** Das Badezimmer wurde bereits saniert und ist mit einer hochwertigen Dusche und Waschbecken ausgestattet. Das WC befindet sich separat im Vorraum – inklusive Fenster und Handwaschbecken.
- **Lift & Tiefgaragenplatz in der Anlage:** Ein Lift führt bequem vom Erdgeschoss bis zur Wohnung im 6. Stock. Ein Tiefgaragenplatz kann um € 18.000,- zusätzlich erworben werden – sicher und komfortabel.
- **Top-Lage in Geidorf – zentral & ruhig zugleich:** Die Wohnung befindet sich in der

Carnerigasse 12, mitten im beliebten Bezirk Geidorf. Ruhige Seitenstraße, dennoch in wenigen Minuten am Hauptplatz, mit idealer Anbindung und Nahversorgung.

Die Wohnung im Detail – großzügig, sonnig & voller Möglichkeiten

Diese 4-Zimmer-Wohnung mit **99,95 m²** befindet sich im **6. Obergeschoss** einer sehr gepflegten Wohnanlage in der **Carnerigasse 12, 8010 Graz**, im Herzen des beliebten Bezirks **Geidorf**. Die Lage vereint städtische Infrastruktur mit angenehmer Wohnqualität – eine ruhige Straße, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtzentrum entfernt.

Ein Lift bringt Sie bequem von der Tiefgarage direkt vor die Wohnungstür. Betritt man die Wohnung, gelangt man in einen großzügigen Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum. Das **Herzstück** bildet der **große, offene Wohn-Ess-Kochbereich** mit Zugang zur **südöstlich ausgerichteten Loggia**, von der aus Sie einen wunderbaren **Panoramablick über Graz** genießen.

Die Wohnung verfügt über **drei weitere, separat begehbare Zimmer**, die vielseitig genutzt werden können – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder sogar als begehbbarer Kleiderschrank. Der Grundriss bietet viele Möglichkeiten und ist für verschiedenste Wohnkonzepte geeignet.

Das **Badezimmer wurde bereits modernisiert** und ist mit einer eleganten Dusche sowie einem Waschtisch ausgestattet. Die **Toilette ist separat**, verfügt über ein Fenster und ein zusätzliches Handwaschbecken – eine durchdachte Lösung für den Alltag. Ein **praktischer Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**, was jedoch die ideale Gelegenheit bietet, ein ganz persönliches Wohnprojekt zu realisieren. Besonders die Kombination aus **Top-Lage, großem Potenzial** und dem **traumhaften Ausblick** macht diese Immobilie so besonders.

Beheizt wird die Wohnung **umweltfreundlich mittels Fernwärme**. Ein **Tiefgaragenplatz in der Anlage** steht optional zur Verfügung und kann **um € 18.000,- zusätzlich erworben** werden.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer mit Anspruch auf Lage & Ausblick als auch für Anleger, die langfristig denken und Wert auf einen erstklassigen Standort legen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <400m

Klinik <825m

Krankenhaus <825m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <375m

Universität <375m

Höhere Schule <575m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <450m

Bank <450m

Post <450m

Polizei <1.475m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <1.350m

Autobahnanschluss <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap