

**XL BALKON I PARKPLATZ I BADEWANNE I TOP
ZENTRALE LAGE I JAKOMINI I SEHR HELL I
LICHTDURCHFLUTET I KELLERABTEIL I PROJEKT
WOHNEN I**



Objektnummer: 37977

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Froschaugasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,58 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	165,92 €
Heizkosten:	134,26 €
USt.:	43,44 €
Infos zu Preis:	

Parkplatz kann um 8.000 EUR zusätzlich gekauft werden.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

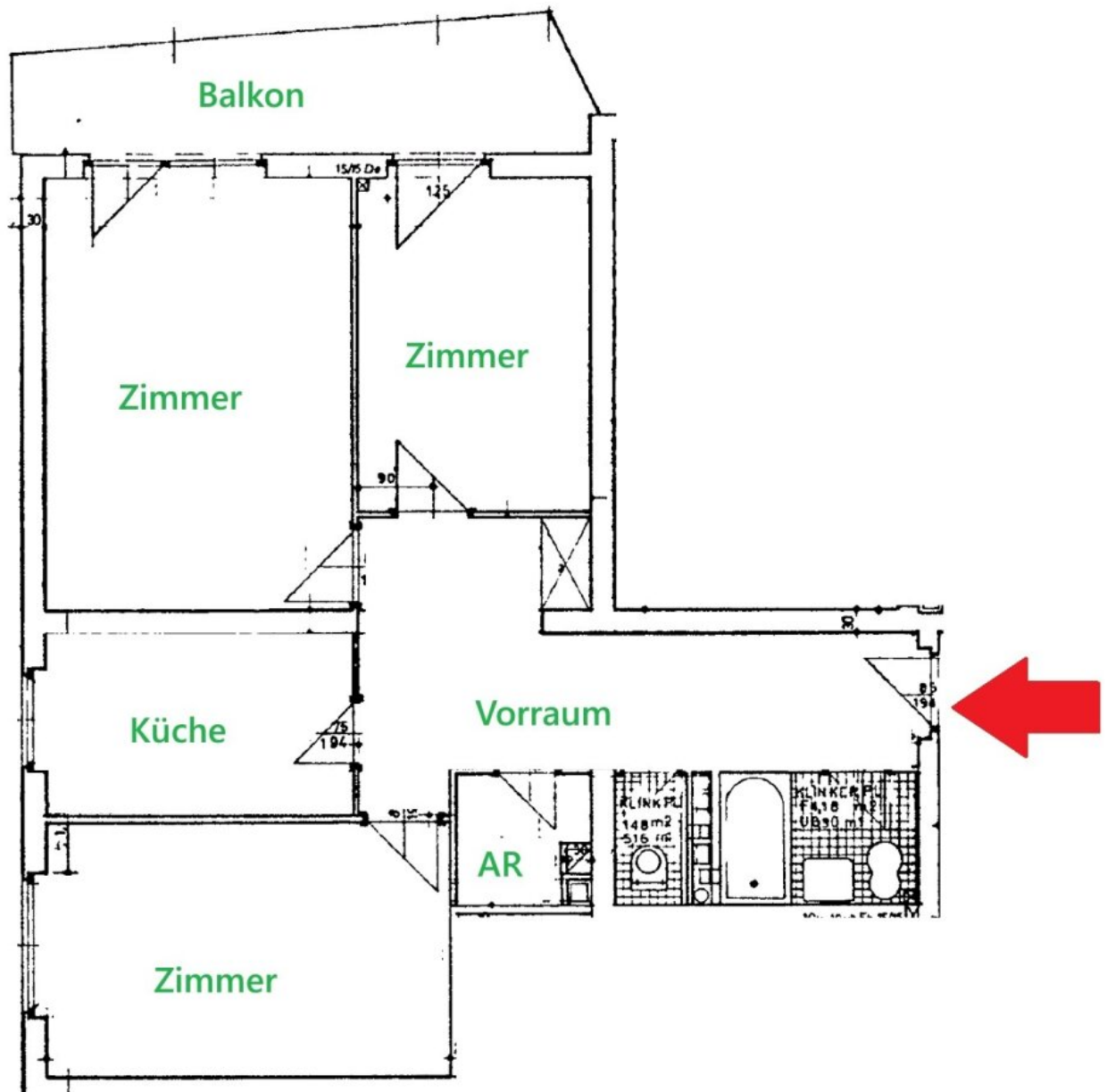












Objektbeschreibung

Zentral. Hell. Viel Platz – 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in der Froschaugasse

Willkommen im neuen Zuhause: Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung vereint zentrale Lage, praktische Raumaufteilung und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis – ideal für Eigennutzer oder Anleger.

- **Großzügige 78,58 m² Wohnfläche mit 3 separat begehbaren Zimmern:** Ideal nutzbar als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder WG – der Grundriss passt sich Ihren Bedürfnissen an.
- **Großer Balkon mit über 11 m² – ruhig und hofseitig:** Der Balkon ist ostseitig ausgerichtet, von Wohnzimmer und Schlafzimmer zugänglich und lädt zum Entspannen im Freien ein.
- **Helle Räume dank idealer Ausrichtung und großer Fensterflächen:** Die Wohnung ist tagsüber wunderbar lichtdurchflutet und wirkt offen, freundlich und wohnlich.
- **Zentrale Lage im Herzen von Graz – Bezirk Jakomini:** Nur wenige Schritte zur Straßenbahn, zum Augartenpark und zur Innenstadt – urbanes Leben mit allem, was dazugehört.
- **Separate Küche mit Fenster & Abstellraum:** Die Küche ist ein eigener Raum mit Tageslicht. Der Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Vorräte oder Reinigungsutensilien.
- **Badezimmer mit Wanne & Waschmaschinenanschluss, separates WC:** Das Bad ist klassisch gefliest, mit Badewanne, Waschbecken und Anschluss für Ihre Waschmaschine. Das WC ist separat begehbar.
- **Lift, Kellerabteil & Parkplatz verfügbar:** Zwei Lifte bringen Sie bequem in den 1. Stock. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung, ein Außenstellplatz kann um € 8.000,- erworben werden.

Die Wohnung im Detail – zentral, gepflegt & vielseitig nutzbar

Diese traumhaft helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der **Froschaugasse 7, 8010 Graz**, im **1. Obergeschoss** einer sehr gepflegten Wohnanlage mit **Baujahr 1972**. Die **78,58 m² Wohnfläche** sind perfekt aufgeteilt: ein großer Vorraum, drei separat begehbare Zimmer, eine Küche mit Fenster, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein **großer Balkon mit 11,71 m²**, der nach Osten ausgerichtet ist und in den ruhigen Innenhof zeigt.

Vom **Vorraum**, der mit einem robusten **PVC-Boden** ausgestattet ist und viel Platz für Garderobe und Stauraum bietet, erreichen Sie alle Räume zentral. Die drei Zimmer sind mit **hochwertigem Parkettboden** ausgestattet und bieten ein angenehmes, wohnliches Raumgefühl. Das Badezimmer ist mit **Badewanne, Waschbecken und WM-Anschluss** ausgestattet, das separate WC verfügt über ein Fenster und ein zusätzliches Handwaschbecken. Die Küche ist ein eigener Raum mit Fenster – ideal zum Kochen, ohne Gerüche in den Wohnbereich zu bringen. Der zusätzliche **Abstellraum** ist ein praktisches Extra im Alltag.

Vom Wohn- und Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf den großzügigen **Balkon**, der mit über 11 m² richtig viel Platz bietet – für Pflanzen, Möbel, Frühstück in der Morgensonne oder einen entspannten Feierabend.

Die Wohnung ist **tagsüber besonders hell und lichtdurchflutet**, was in Kombination mit dem gepflegten Zustand und dem klassischen Schnitt für ein äußerst angenehmes Wohngefühl sorgt. **Beheizt wird die Wohnung mittels umweltfreundlicher Fernwärme**, was neben Komfort auch für Effizienz sorgt.

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil**, außerdem steht ein **Außenstellplatz direkt in der Wohnanlage** zur Verfügung, der für **€ 8.000,- zusätzlich** erworben werden kann.

Die Immobilie eignet sich nicht nur perfekt für Singles, Paare, Familien oder Wohngemeinschaften – auch für Anleger bietet sie durch die zentrale Lage und den funktionalen Grundriss ein attraktives Investment.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und die Möglichkeit, Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <75m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <300m

Universität <650m

Höhere Schule <850m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <650m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.625m

Bahnhof <725m

Flughafen <7.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap