

Charmante Altbauwohnung in Top-Innenstadtlage am Augarten mit großem Balkon



Objektnummer: 7772/1185

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,56 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	174.000,00 €
Betriebskosten:	151,20 €
USt.:	16,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Payer

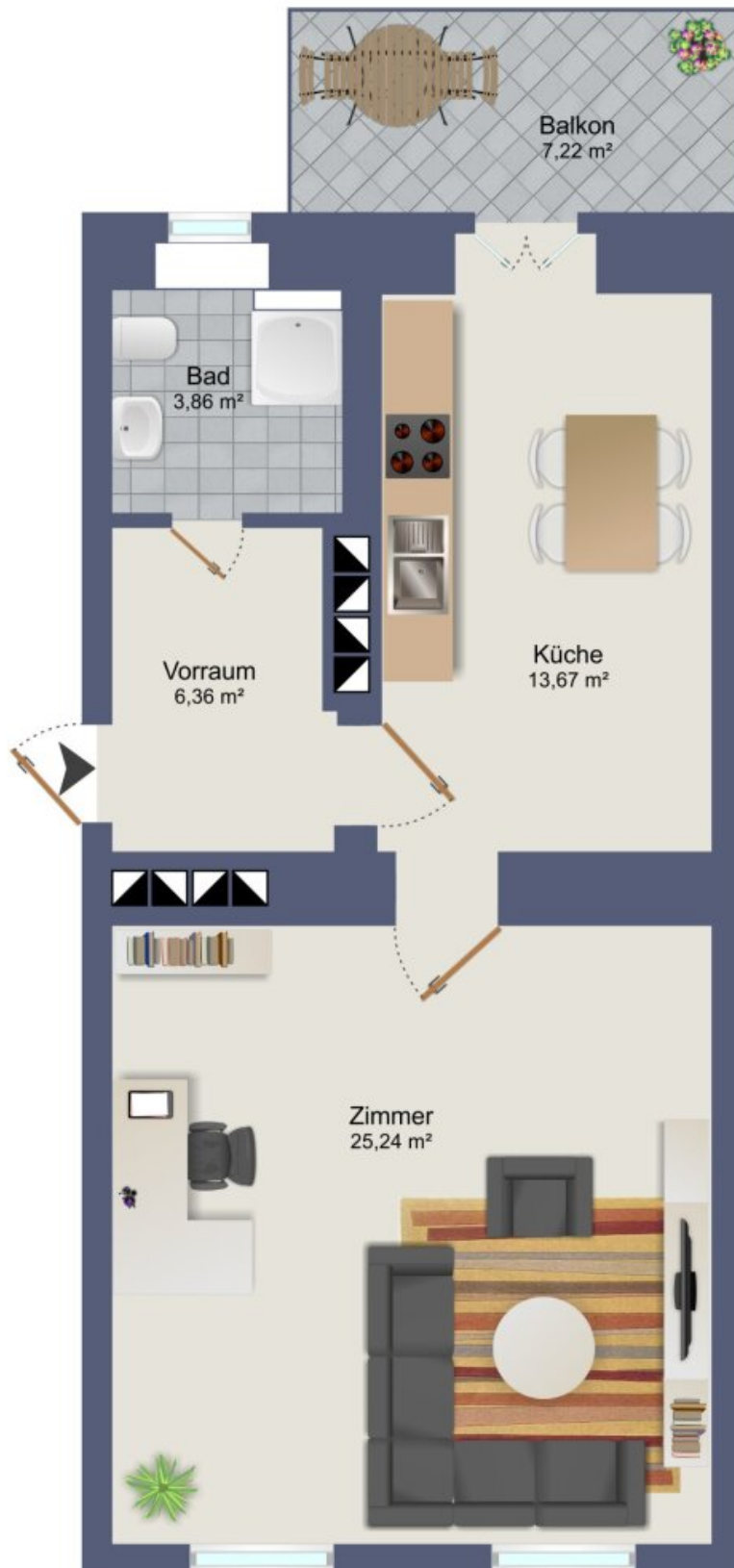
Immventure Real Estate GmbH
Wastiangasse
8010 Graz











Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von 50,56 m² und einem 7,22 m² großen Balkon befindet sich in bester Innenstadtlage, direkt neben dem beliebten Augarten. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und die ruhige Innenhofausrichtung – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Entspannung verbinden möchten.

Sie betreten die Wohnung über ein großzügiges Vorzimmer, das ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine große Dusche sowie ein WC. Herzstück der Wohnung ist die helle Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon – ein perfekter Ort für morgendlichen Kaffee oder entspannte Abendstunden. Das angrenzende, großzügige Wohn-Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, eine Sitzecke und Schränke.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie in einer 1,42 m² großen Abstellkammer am Gang sowie in einem Kellerabteil. Der gepflegte Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus steht allen Bewohnern zur Verfügung und ist eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Die Lage der Wohnung ist hervorragend: In wenigen Gehminuten erreichen Sie sämtliche Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel. Für sportlich Aktive ist der Murradweg nur eine Minute entfernt – ideal zum Radfahren oder Spazieren. Wer noch mehr Natur sucht, findet sie direkt ums Eck im Augarten, der zum Verweilen, Joggen oder für kulturelle Veranstaltungen einlädt.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand und kann sofort bezogen oder vermietet werden. Sie eignet sich damit nicht nur für Eigennutzer, sondern auch hervorragend als Wertanlage oder Stadtwohnung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen diese besondere Immobilie gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

Highlights auf einen Blick

- **Balkon:** 7,22 m² – ruhig gelegen zum Innenhof
- **Lage:** Top-Innenstadtlage direkt beim Augarten
- **Grünflächen:** Gemeinschaftsgarten + Augarten ums Eck

- **Infrastruktur:** Nahversorger & Öffis fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Murradweg 1 Minute entfernt
- **Nutzung:** Ideal als Citywohnung oder Kapitalanlage

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap