

**\*\*\*Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in der Lazarettgasse\*\*\***



01\_Zimmer\_2

**Objektnummer: 3812/342**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,03 €
<b>Heizkosten:</b>	75,75 €
<b>USt.:</b>	33,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

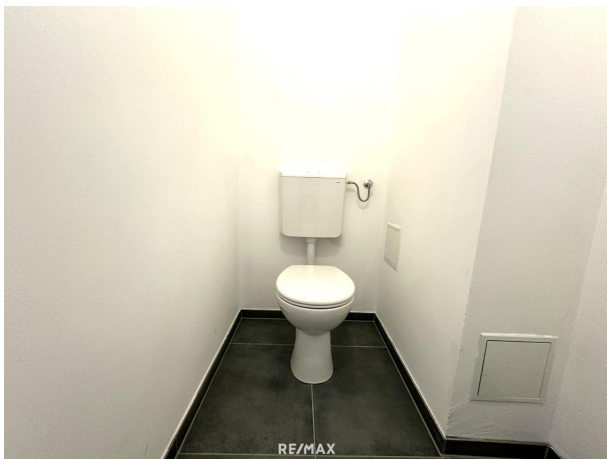
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

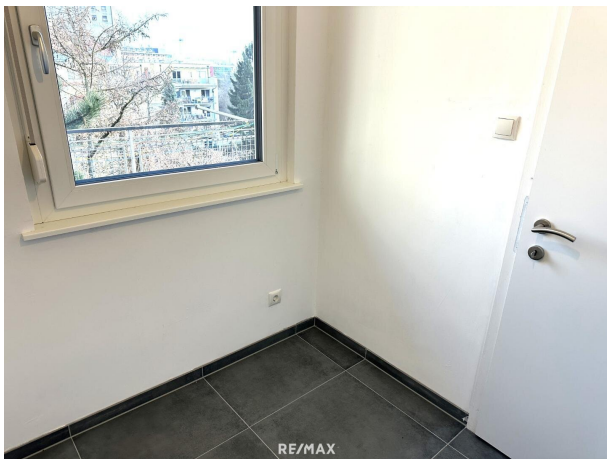
## Ihr Ansprechpartner

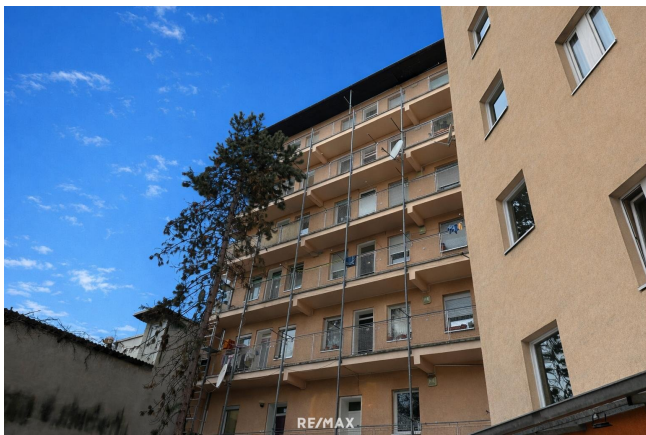


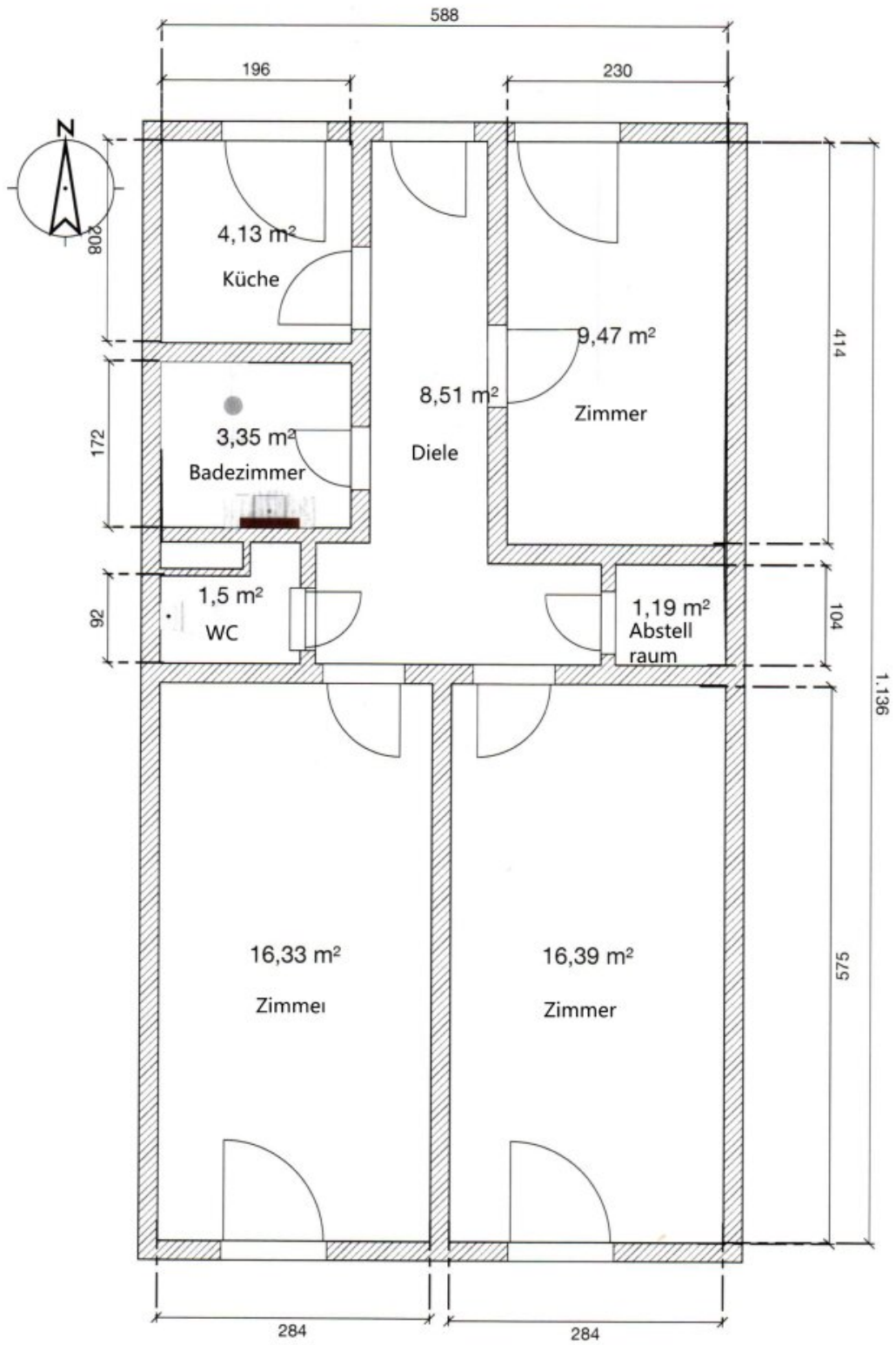
**Jörg Kapfer**

REMAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg









# Objektbeschreibung

\*\*\*Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in der Lazarettgasse – Urbanes Wohnen über den Dächern von Graz\*\*\*

Manchmal ist es nicht nur eine Wohnung – sondern ein Ort, an dem Lebensqualität spürbar wird.

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses vereint moderne Eleganz, Lichtfülle und urbane Lage zu einem stimmigen Gesamterlebnis.

Auf rund 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit, Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch verbindet. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine Atmosphäre, in der man ankommt – und bleibt.

Ein besonderes Highlight ist das stilvoll gestaltete Badezimmer: modern, hochwertig und mit klarer Linienführung – ein Raum zum Abschalten und Wohlfühlen. Die Wohnung wurde umfassend und mit viel Gespür für Qualität renoviert und präsentiert sich in einem Zustand, der sofortiges Einziehen ohne Kompromisse ermöglicht.

---

Ausstattung – Qualität, die man sieht und fühlt

- Frisch und hochwertig komplett renoviert
- Modernes Designer-Badezimmer mit ausgewählten Materialien
- Edle Bodenbeläge für ein warmes Wohngefühl
- Erneuerte Elektro- und Sanitärinstallationen
- Personenaufzug im Haus – komfortabel bis ins 5. Obergeschoss

---

Lage & Infrastruktur – Mitten im Leben

Die Lazarettgasse zählt zu den gefragten innerstädtischen Wohnlagen von Graz. Hier trifft urbanes Flair auf kurze Wege: Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Ärzte, Schulen und

Universitäten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlich erreichbar.

Eine Lage, die Alltag erleichtert und Lebensqualität steigert.

---

Besondere Vorteile auf einen Blick

- 5. Obergeschoss – lichtdurchflutetes Wohnen mit Ausblick
  - Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
  - Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis
  - Ideal für Singles, Paare oder als wertstabile Anlegerwohnung
- 

Technische Daten & Zusatzinformationen

- Heizung: Fernwärme
  - Badezimmer: 1
  - WC: 1
  - Baujahr: 1964
  - Verfügbarkeit: sofort
  - Es existiert zwar kein Keller, jedoch finden sich wenige Autominuten entfernt mehrere sogenannte Selbstlagerungsabteile zur Miete
- 

Fazit

Eine Wohnung, die Emotion, Qualität und Lage vereint – und sowohl als neues Zuhause als auch als Investment überzeugt.

Jetzt besichtigen und selbst erleben, wie sich urbanes Wohnen in Graz anfühlen kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap