

**Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung mit  
Wintergarten-Charakter in urbaner Lage. - Auch für  
Anleger attraktiv!**



**Objektnummer: 1347**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	38,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	38,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	38,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	98.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,13 €
<b>USt.:</b>	9,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit rund 38,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im beliebten Grazer Bezirk Jakomini und verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehm grünen Umgebung. Die Wohnung bietet eine funktionale Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie eine verglaste Loggia mit Blick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zu Universitäten, Nahversorgung und öffentlichem Verkehr eignet sich das Objekt ideal für Eigennutzer oder Anleger.

### ***DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:***

- Attraktive Lage im beliebten Grazer Bezirk Jakomini.
- Sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgung, Gastronomie und Öffis fußläufig.
- Nähe zur Technischen Universität Graz und weiteren Bildungseinrichtungen.
- Verglaste Loggia mit Wintergarten-Charakter und Blick ins Grüne.
- Ruhiger Ausblick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten mit Altbaumbestand.
- Teilsanierter Zustand mit individuellem Gestaltungspotenzial.
- Altbaucharme mit charakteristischen Bogendurchgängen und Holzelementen.
- Auch für Anleger attraktiv. Im gleichen Haus ist eine zweite Wohnung erwerbbar.

### **DIE WOHNUNG.**

Die Wohnung bietet rund 38,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über eine gut nutzbare Raumaufteilung. Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und verbindet die einzelnen Wohnbereiche miteinander. Der helle Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch

großzügige Fensterflächen und eine freundliche Atmosphäre. Die separate Kochnische ist funktional ausgestattet und über einen charakteristischen Bogendurchgang mit dem Wohnbereich verbunden.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und Waschbecken, während das WC separat angeordnet ist. Besonders hervorzuheben ist die verglaste Loggia mit Holzverkleidung, die aktuell als zusätzlicher Essbereich genutzt wird und ganzjährig nutzbaren Freiraum mit schönem Grünblick bietet. Durch die großen Fensterflächen und die Ausrichtung zum Garten entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht.

Im selben Haus ist noch eine weitere Wohnung zum Verkauf. Gerne informieren wir Sie auch über diese Wohnung.

### **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem, teilsaniertem Zustand mit Potenzial zur individuellen Modernisierung. Das Gebäude wurde 1937 errichtet, eine Generalsanierung erfolgte zuletzt im Jahr 1995. Die Wohnräume sind mit hellem Laminat ausgestattet, während in den Funktionsbereichen Fliesen- bzw. Kunststoffböden verlegt sind.

Die Beheizung erfolgt mittels Elektroheizung beziehungsweise Elektro-Nachtspeicheröfen. Das Badezimmer ist funktional mit Dusche ausgestattet, das WC ist separat ausgeführt. Die Wohnung wird teilmöbliert angeboten. Charakteristische Holztüren, klassische Übergänge sowie die verglaste Loggia verleihen dem Objekt zusätzlichen Charme.

Ein Autostellplatz im Freien kann bei Bedarf angemietet werden.

### **DIE BETRIEBSKOSTEN.**

Die Betriebskosten betragen € 144,02 brutto monatlich und inkludieren die Reparaturrücklage.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap