

**Im Herzen der Grazer Altstadt: Traumhaft schöne Dachgeschoßwohnung mit Klimaanlage in bester Innenstadtlage: 3 Zimmer, 89m<sup>2</sup>, Terrasseneinschnitte sind genehmigt und geplant!**



**Objektnummer: 7775/262**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazbachgasse 20
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,89 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 51,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	209,60 €
USt.:	20,96 €
Infos zu Preis:	

Dachbodenausbau/Zubau nach 31.12.2001 = Teilausnahme MRG nach Förderung

### Provisionsangabe:

11.880,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

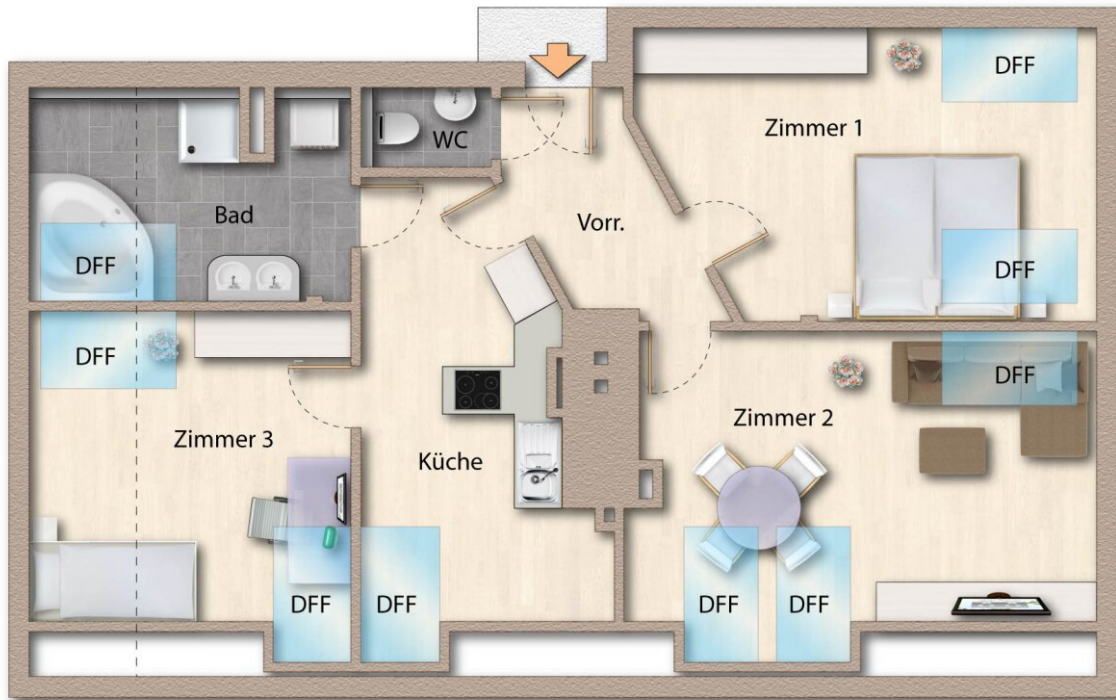
BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

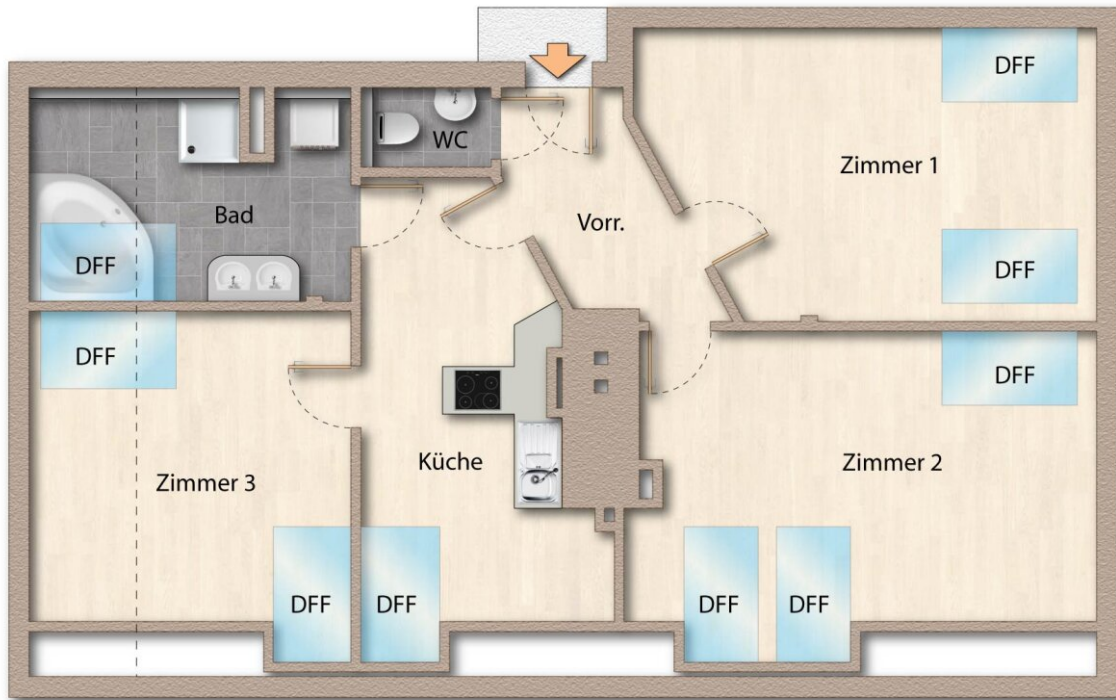


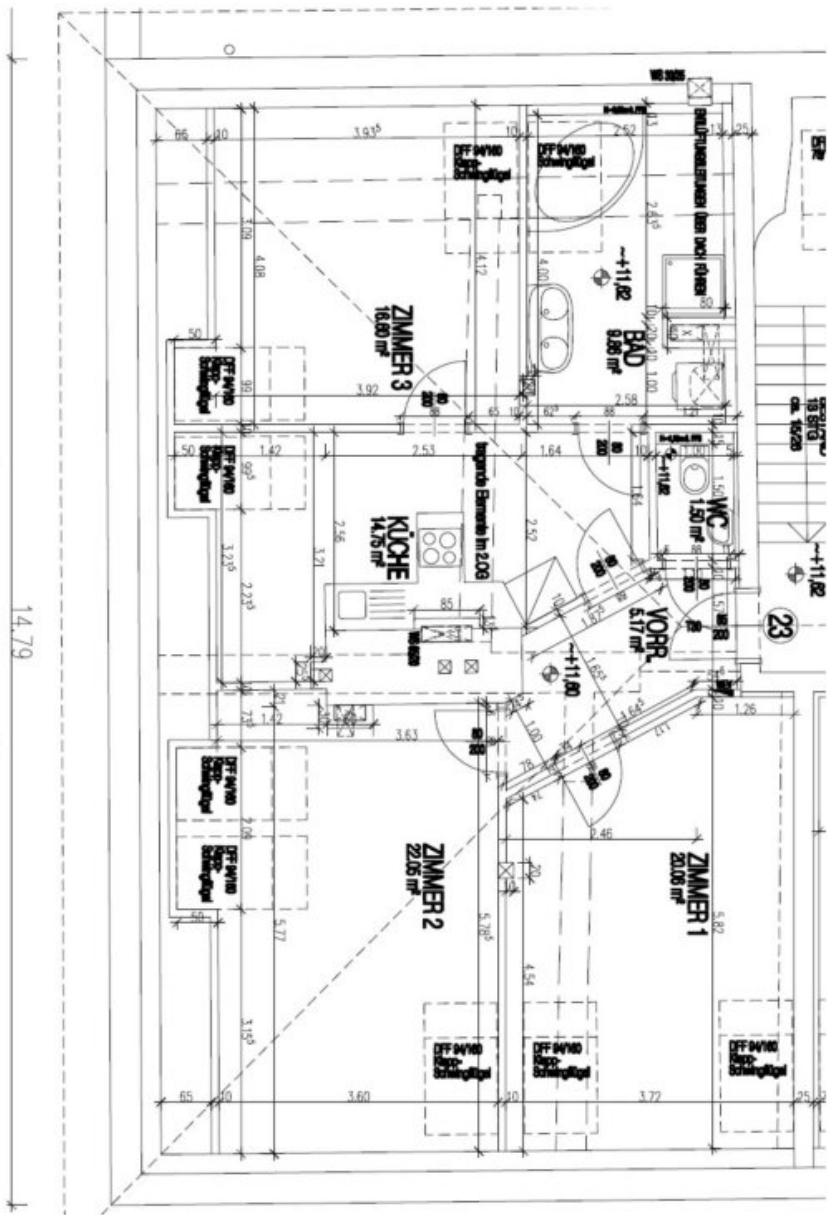






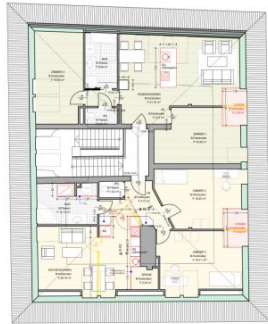






14.79

GRAZBACHASSE	HNR.: 20
3.0G	WHG 23
3 ZIMMER	88.99 m²



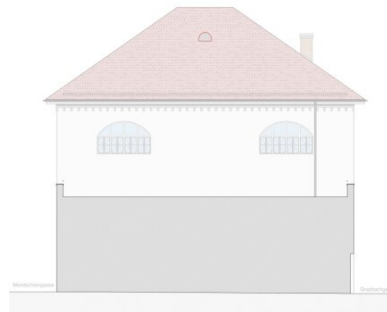
GRUNDRISS DG\_M 1:100



ANSICHT SÜDOST\_M 1:100



ANSICHT SÜDWEST\_M 1:100



ANSICHT NORDOST\_M 1:100

VORENTWURFSPLAN

ANMÄRKUNGEN			
INDEX	DATUM	GEZ.	SEITE
00	26.09.2020	LJ	P1
PROJEKTLEITUNG		2111sp08_00	
PROJEKTNAME			
WOHNUNG GRAZBACHGASSE			
Grazbachgasse 20			
8200 Graz			
PLANNUMMER			
Grundriss, Ansichten			
MASSSTAB			
1:100			



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz!

Im Zuge der Vollsanierung des Hauses im Jahr 2007 wurde der Dachboden mit ausgebaut. Entdecken Sie diese traumhafte Dachgeschosswohnung in der begehrten Lage in Graz im Bezirk Jakomini, die Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch einen atemberaubenden Stadtblick bietet. Mit einer Fläche von 89,99 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese gepflegte Wohnung der perfekte Rückzugsort für Paare, Familien oder alle, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.

2023 wurde in der Wohnung eine neue Küchenzeile (Tischlerarbeit) mit hochwertigen Küchengeräten eingebaut. Der 22mm hohe Parkettboden in der gesamten Wohnung wurde frisch geschliffen und geölt und bietet ein sehr angenehmes Wohngefühl und kann noch viele Male abgeschliffen werden

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage und besticht durch ihren modernen Schnitt sowie hochwertige Materialien. Die Kombination aus Fliesen und Parkett sorgt nicht nur für ein stilvolles Ambiente, sondern auch für ein angenehmes Wohngefühl. Genießen Sie entspannende Stunden in Ihrem Badezimmer, das mit einem Fenster und einer Badewanne ausgestattet ist – ideal für erholsame Momente nach einem langen Tag.

Für Ihr Wohlbefinden sorgt die Klimaanlage, die an heißen Sommertagen für angenehme Kühle sorgt. Darüber hinaus garantieren die außenliegenden Sonnenschutzsysteme (elektrische Rollos), dass Sie auch an sonnigen Tagen jederzeit ein schattiges Plätzchen finden können. Die großen, öffenbaren Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten Ihnen gleichzeitig einen herrlichen Ausblick über die Stadt Graz.

Der Eigentümer der Wohnung rüste 2025 eine Klimaanlage nach, somit kann die gesamte Wohnung in den Sommermonaten gekühlt werden. Außerdem wurde bereits um Bewilligung von nachträglichen Terrasseneinschnitten angesucht. Diese Arbeiten werden zwar vom Eigentümer selbst nicht mehr durchgeführt, jedoch wurde das Ansuchen bei der Altstadtkommision bereits zugesagt. Der positive Baubescheid ist somit möglich! Die Terrasse in Richtung der ruhigen Klosterwiesgasse würde einen direkten Blick auf den Schlossberg bieten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Busse und Straßenbahnen bringen Sie schnell und bequem zu Ihrem Ziel. So erreichen Sie nicht nur die Innenstadt, sondern auch alle anderen Stadtteile im Handumdrehen.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch

Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nachbarschaft und sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität und Bequemlichkeit.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Dachgeschosswohnung in Graz könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! Erleben Sie urbanes Wohnen in seiner schönsten Form und genießen Sie alle Vorzüge dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <175m

Klinik <625m

Krankenhaus <1.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <325m

Universität <350m

Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <225m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <200m

Autobahnanschluss <4.400m

Bahnhof <1.025m

Flughafen <8.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap