

## **Erstbezug nach Sanierung: Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Loggia in bester Innenstadtlage**



Beispielbild Wohnzimmer

**Objektnummer: 7772/829**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1860
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,95 €
<b>Heizkosten:</b>	131,85 €
<b>USt.:</b>	51,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Wippel**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12

BEISPIELBILD



BEISPIELBILD



BEISPIELBILD

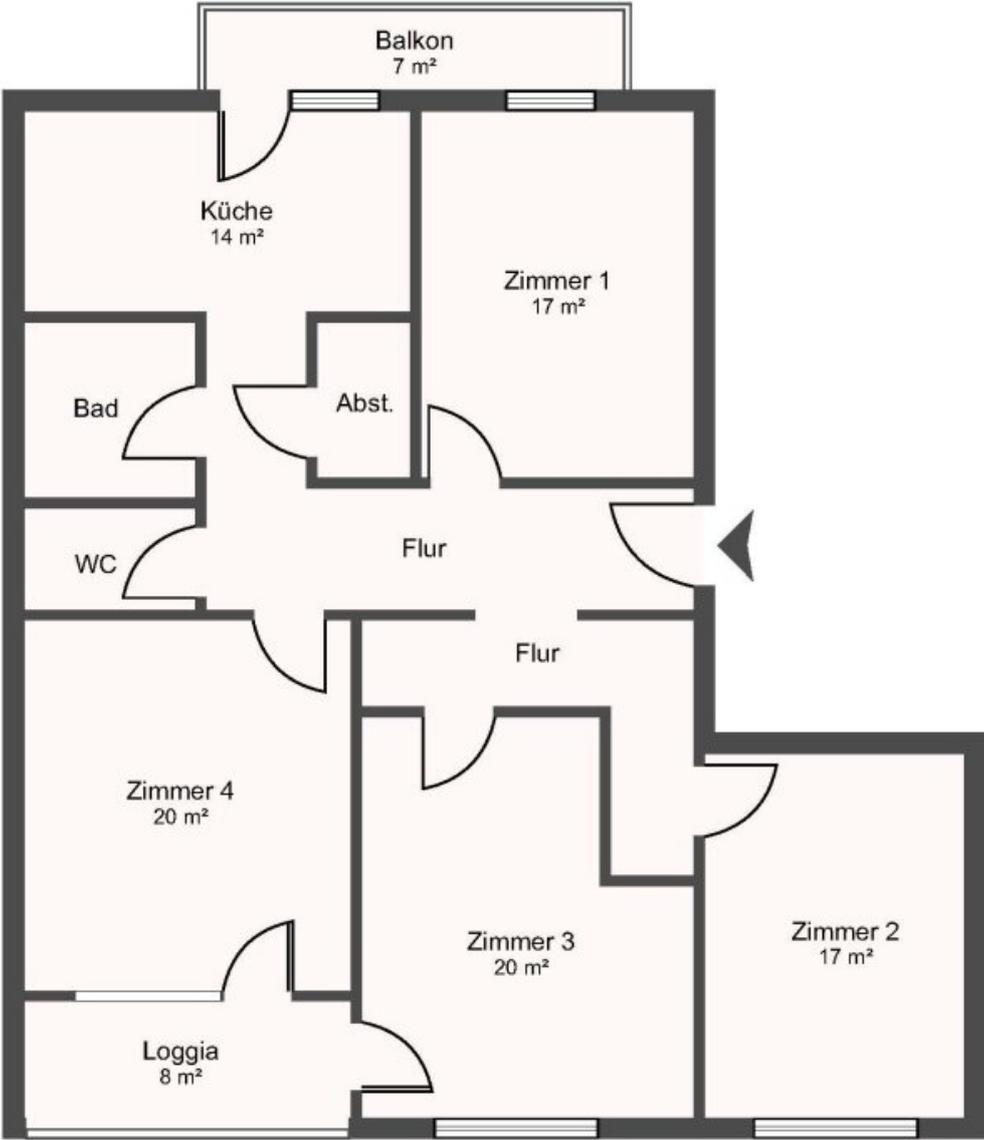












# Objektbeschreibung

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Loggia – Perfekt für Familien und WGs

Diese frisch sanierte **4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses mit **Aufzug** vereint modernes Design mit durchdachter Raumaufteilung. Auf **120,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche** plus **8 m<sup>2</sup> verglaster Loggia** und **7 m<sup>2</sup> Balkon** bietet sie viel Platz für individuelles Wohnen. **Eine brandneue Einbauküche** sorgt für zusätzlichen Komfort und macht das Zuhause sofort bezugsbereit.

Das Gebäude ist in einem sehr guten Zustand. **Der Rücklagenstand ist positiv, und es sind keine Sanierungen am Haus geplant**, sodass zukünftige Eigentümer oder Mieter langfristig von einer stabilen Wohnsituation profitieren.

## Durchdachte Raumaufteilung für mehr Wohnqualität

- **Moderne Wohnküche (14 m<sup>2</sup>):** Neu ausgestattet und ideal für gemeinsame Kochabende.
- **Vier zentral begehbare Zimmer:**
  - **Zimmer 1 (17 m<sup>2</sup>):** Perfekt als Schlafzimmer oder Homeoffice.
  - **Zimmer 2 (17 m<sup>2</sup>) & Zimmer 3 (20 m<sup>2</sup>):** Flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume nutzbar.
  - **Zimmer 4 (20 m<sup>2</sup>):** Großzügig geschnitten, ideal als Hauptschlafzimmer oder gemeinsamer Wohnbereich.
- **Modern saniertes Bad & separates WC:** Hochwertige Ausstattung für mehr Komfort.

- **Praktischer Stauraum:** Ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein **Kellerabteil** bieten zusätzliche Lagermöglichkeiten.

### **Wohnkomfort mit besonderen Extras**

- **Frisch saniert & sofort bezugsfertig:** Helle Räume mit neuen Türen sowie modernen Kunststofffenstern inkl. Rollläden.
- **Neue Einbauküche:** Stilvolle, funktionale Küche mit hochwertigen Geräten.
- **Zwei Freiflächen für mehr Lebensqualität:** Der **7 m<sup>2</sup> große Balkon** und die **8 m<sup>2</sup> große Loggia** laden zum Entspannen ein.
- **Geringe Betriebskosten:** Wirtschaftlich attraktives Wohnen mit niedrigen monatlichen Fixkosten.
- **Rücklagenstand:** Keine geplanten Sanierungen, langfristige Stabilität.
- **Perfekte Anbindung & Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar, der Jakominiplatz nur 5 Gehminuten entfernt.
- **Flexible Parkmöglichkeiten:** Parken in der **blauen Zone** oder Anmietung eines Stellplatzes im Gebäude gegenüber (ca. 140 € pro Monat).

Diese Wohnung bietet den idealen Mix aus **urbaner Lage, großzügigem Wohnraum und hoher Wohnqualität**. Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und selbst überzeugen!

---

### **Gebührenbefreiung:**

- Keine 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr\*

- Keine 1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr\*

\*Diese Befreiungen gelten für bis zu € 500.000,- des Kaufpreises. Dies ist Teil des Unterstützungspakets der Regierung für Eigennutzer, die die Immobilie käuflich erwerben und sie für mindestens 5 Jahre als Hauptwohnsitz anmelden.

### **Jungfamiendarlehen:**

Ab dem 01.09.2024 besteht die Möglichkeit, ein Jungfamiendarlehen von bis zu € **10.000,-** vom Land Steiermark zu erhalten. Weitere Informationen dazu erhalten Sie bei Ihrer Hausbank oder auf der Webseite des Landes Steiermark unter dem Bereich „Wohnbau – Förderungen“.

**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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap