

Kompakt, hell & durchdacht – 2-Zimmer mit Balkon & Parkplatz in Graz-Straßgang!



Objektnummer: 8365/255

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Jägergrund 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,72 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,52 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	123,40 €
Heizkosten:	104,46 €
USt.:	33,30 €
Provisionsangabe:	

5.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969























Objektbeschreibung

Kompakt, hell & durchdacht – Ihr neuer Lebensmittelpunkt in Graz-Straßgang

Am Jägergrund 33, 8053 Graz

Kaufpreis: € 139.000

Verfügbar: ab sofort

Einziehen und Wohlfühlen – kompakte Raumwunderlösung mit Balkon

Sie suchen eine charmante, effizient geschnittene Wohnung in Graz-Straßgang, die sich sowohl als Starterwohnung als auch als langfristiges Zuhause für Singles oder Paare eignet? Dann ist diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock (ohne Lift) genau das Richtige für Sie!

Mit rund **42,72 m² Wohnfläche**, einem **4,17 m² großen Westbalkon**, einem **5,52 m² Kellerabteil mit Licht und Stromanschluss** sowie einem **zugeordneten Kfz-Stellplatz** bietet diese Wohnung alles, was Sie für ein komfortables und übersichtliches Leben brauchen – inklusive guter Nachbarschaft und viel Grün in der Anlage.

Raumaufteilung (lt. Nutzwertgutachten):

- **Flur:** 6,3 m²
- **Badezimmer:** 4,5 m² – mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- **Wohn-/Essbereich:** 15,3 m² – hell, freundlich, mit Zugang zum Balkon
- **Küche:** 4,7 m² – mit Blick ins Grüne
- **Zimmer 2 (Schlafzimmer/Büro):** 9,3 m² – vom Wohnzimmer begehbar

Die clevere Grundrissgestaltung ermöglicht maximale Nutzbarkeit auf kompaktem Raum. Ideal für Menschen, die alles Wichtige auf einen Blick und Griff haben möchten – und das ohne Abstriche bei Komfort oder Wohnqualität.

Ausstattung & Highlights

- **Westbalkon** – perfekte Sonnenausrichtung für Nachmittags- und Abendsonne
- **Fernwärme-Anschluss** – Umstieg von Öl bereits erfolgt
- **Allgemeine Grünflächen zur Mitbenutzung** – ideal zum Abschalten
- **Kellerabteil mit Licht & Strom** – auch als kleiner Hobby- oder Stauraum geeignet
- **Fahrrad- & Trockenraum** im Keller
- **Ruhige, gepflegte Wohnanlage** – keine größeren Sanierungen geplant
- **Energieklasse HWB & fGEE jeweils C** – solides Mittelfeld

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in **Graz-Straßgang**, einer der beliebtesten Wohngegenden im Süden von Graz. Der Standort verbindet **städtische Infrastruktur mit ländlichem Charme** – perfekte Voraussetzungen für ein angenehmes und gut angebundenes Wohnen.

In fußläufiger Umgebung finden Sie:

- Supermärkte, Apotheken & Bäckereien
- Bus- & Straßenbahnanbindung in die Innenstadt
- Ärzte, Kindergarten und Schulen

- Naherholungsgebiete wie der **Schlosspark St. Martin** oder das **Naherholungsgebiet Rudersdorf**
- Zahlreiche **Freizeitangebote** & Gastronomiebetriebe

Auch große Arbeitgeber und Industriezentren in Puntigam, Seiersberg oder entlang der Kärntner Straße sind schnell erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch öffentlich. Damit ist die Wohnung auch für Berufspendler eine hervorragende Wahl.

Zielgruppe & Nutzungsmöglichkeiten

Privatkauf: Diese Wohnung richtet sich primär an Eigennutzer – ob als erste Eigentumswohnung, als Pendlerwohnung oder als kompakte, aber vollwertige Bleibe für Menschen, die ruhig und gut angebunden wohnen möchten.

Kapitalanlage (optional): Auch für Investoren interessant – sowohl **klassische Vermietung** als auch **Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb)** ist laut Hausverwaltung grundsätzlich möglich. Die Nähe zu mehreren Großunternehmen und Verkehrsknotenpunkten sorgt für eine stabile Nachfrage.

Neugierig geworden?

Lassen Sie sich dieses kompakte Raumwunder nicht entgehen – ob als Ihr erstes Eigentum oder als zukunftsichere Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <625m

Apotheke <500m

Klinik <2.700m

Krankenhaus <1.325m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <550m

Universität <3.175m

Höhere Schule <3.225m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.325m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.725m
Polizei <825m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <1.875m
Autobahnanschluss <950m
Bahnhof <975m
Flughafen <6.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap