

Exposé

Wohnung in Graz

******* direkt bei der TU Graz im Herz-Jesu-Viertel: 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-409717

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Schmidl

8010 Graz
Steiermark
Österreich

Baujahr	1872	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung vereint klassisches Flair mit modernem Wohnkomfort – mitten im beliebten Herz-Jesu-Viertel, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Die Wohnung zeichnet sich durch über 3,20 Meter Raumhöhe, große Flügeltüren, massiven Tafelparkettboden und die elegante Atmosphäre eines klassischen Grazer Altbau aus. Sie wurde vor Kurzem renoviert und ist ab sofort bezugsfertig.

Die rund 56 m² Wohnfläche sind sehr effizient gestaltet: eine helle Wohnküche mit maßgefertigter Küchenzeile, Elektrogeräten und Minibar, ein gemütlicher Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer mit platzsparend integriertem Hochbett, das zusätzlichen Wohnraum schafft, sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch. Der Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof bietet einen privaten Außenbereich, der die Wohnung ideal ergänzt.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar, da im Haus ein Lift vorhanden ist – etwas, das in diesem Gründerzeitviertel selten anzutreffen ist. Eine neuwertige Gastherme, hochwertige Ausstattung und ein gepflegter Innenhof mit Grünfläche und Fahrradabstellmöglichkeiten runden das Gesamtbild ab.

Ideal für Singles, Paare und Studierende, die Wert auf Qualität, Lage und charmantes Altbauambiente legen. Ebenso attraktiv für Eltern, die ihren Kindern eine hochwertige Wohnung in Universitätsnähe ermöglichen möchten, die sich später jederzeit mühelos weitervermieten lässt.

Highlights auf einen Blick:

- Toplage im Herz-Jesu-Viertel – wenige Minuten zur Alten Technik (TU Graz), Kunsthochschule, KF-Universität und in die Innenstadt
- 56 m² Wohnfläche mit sehr durchdachter Aufteilung
- Über 3,20 m Raumhöhe, Flügeltüren, klassischer Altbaucharme
- Moderne Wohnküche mit Elektrogeräten, Minibar und viel Stauraum
- Hochbett im Schlafzimmer – schafft zusätzlichen Wohnraum
- Balkon mit ruhigem Innenhofblick (ca. 3 m²)
- 1. Obergeschoss, Wohnung barrierefrei erreichbar (Lift im Haus)
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch
- Vor Kurzem renoviert – sofort bezugsfertig
- Provisionsfrei, direkt vom Eigentümer
- Verfügbar ab sofort

Ausstattung

Ausstattung & Zustand:

- Maßgefertigte Küche inkl. Elektrogeräte und Minibar
- Hochwertiger, massiver Tafelparkettboden
- Neuwertige Gastherme (Fernwärme im Haus möglich)
- Gepflegtes, funktionelles Badezimmer mit Dusche
- Grüner, ruhiger Innenhof mit Fahrradabstellplätze

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft und ist ab sofort verfügbar.

Heizwärmebedarf laut Energieausweis: 115,6 kWh/m²a

Tatsächlicher Verbrauch laut Messung: 83,27 kWh/m²a

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit Grundriss und Details zu.

Kontakt: markus.schmidl@scholzpartner.at

Lage

Die Wohnung liegt im Herz-Jesu-Viertel, einem ruhigen, grünen und sehr gepflegten Gründerzeitgebiet – und gleichzeitig mitten im Universitäts-, Stadt- und Kulturzentrum von Graz. Hier braucht man kein Auto und nicht einmal ein Fahrrad, denn alles ist zu Fuß erreichbar.

In wenigen Minuten erreicht man die Alte Technik der TU Graz, die Kunsthochschule, die KF-Universität, den Kaiser-Josef-Platz mit seinem Bauernmarkt, die Oper, den Stadtpark, Cafés, Bäckereien, Bio-Läden, Gemüselauben und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Supermärkte, Apotheken und Ärzte befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Direkt angrenzend beginnt das Grün rund um den Ruckerlberg – mit Lauf-, Spazier- und Sportwegen, die perfekte Erholung im Freien ermöglichen. Die Lage verbindet Natur, Ruhe, Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Universitäten auf einzigartige Weise.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Moderne Küche



Moderne Küche mit kleiner Empf

Exposé - Galerie



Moderne Küche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Schlafraum



Hochbett

Exposé - Galerie



Moderne Küche



Kleines, funktionelles Bad



Kleines, funktionelles Bad

Exposé - Galerie



Blick zum Balkon

Exposé - Grundrisse

