



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 184672

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 275000€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 102m²

**Ankommen. Wohlfühlen. Bleiben. Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände ? Ihr Rückzugsort mitten in Graz-Jakomini.**



Ankommen. Wohlfühlen. Bleiben.

Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände ? Ihr Rückzugsort mitten in Graz-Jakomini.

Seltenheit am Markt: Diese großzügige und frisch sanierte 5-Zimmer-Eigentumswohnung (4 Schlafzimmer + große Wohnküche) vereint urbanen Lifestyle, modernen Wohnkomfort und ein

außergewöhnlich gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Ideal für alle, die sich den Traum vom stilvollen Eigentum in zentraler Lage erfüllen möchten ? und ebenso interessant für Anleger, die auf nachhaltige Wertentwicklung setzen. Mit rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung den perfekten Mix aus Raum, Licht und Atmosphäre. Vier separat begehbare Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche mit Balkonzugang und ein ruhig gelegener Innenhofbalkon schaffen ein harmonisches Wohngefühl mitten in der Stadt ? ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen. Die Sanierung 2025 verleiht der Wohnung ein hochwertiges, modernes Ambiente: modernisierter Fischgrätparkett, frisch ausgemalte Räume und eine neue Design-Einbauküche (Lieferung Juli 2025) sorgen für zeitgemäßen Stil und Komfort.

Ein weiterer Pluspunkt: Durch den Verzicht auf einen Lift sind die Betriebskosten besonders niedrig, was die Wohnung auch für Anleger besonders attraktiv macht. Zudem überzeugen die günstigen Heizkosten, wodurch sich die laufenden Aufwendungen angenehm überschaubar gestalten. Dank der zentralen Lage im beliebten Bezirk Jakomini profitieren Sie von kurzen Wegen zur Innenstadt, zur Universität und zum Jakominiplatz. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken und gemütliche Cafés befinden sich in direkter Umgebung.

Ob als Eigenheim mit hoher Lebensqualität oder als renditestarke Kapitalanlage ? diese Wohnung überzeugt durch Lage, Ausstattung, Wirtschaftlichkeit und Preis. Eine Gelegenheit, die in Graz selten geworden ist: einziehen, genießen, profitieren.

Hier geht's zum 360°-Rundgang

5 Fakten auf einen Blick

Lage: Zentrale Wohngegend in Graz-Jakomini

Wohnfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer (4 Schlafzimmer + große Wohnküche)

Stockwerk: 4. Obergeschoss (ohne Lift ? daher niedrige Betriebskosten)

Verfügbarkeit: ab sofort

Balkon: Ruhige Innenhoflage

10 Highlights dieser Eigentumswohnung

Sanierung 2025 ? inklusive neuer Küche, Böden und Malerei

Hochwertiger Fischgrätparkett in allen Wohn- und Schlafräumen

Alle Zimmer separat begehbar ? ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften

Großzügige Wohnküche mit Balkonzugang und Platz für Esstisch

Neue Einbauküche (Lieferung Juli 2025)

Innenhofbalkon ? ruhige Rückzugsoase mitten in der Stadt

Innenstadtnähe: ca. 10 Gehminuten zum Jakominiplatz

Niedrige Betriebs- und Heizkosten ? wirtschaftlich und attraktiv

Große Fensterflächen ? helle, freundliche Atmosphäre

Hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgung, Ärzten, Cafés und ÖV-Anbindung

Raumaufteilung

Vorraum mit Zugang zu allen Zimmern

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 3

Schlafzimmer 4

Großzügige Wohnküche mit Balkonzugang

Badezimmer mit Fenster und Badewanne/Dusche

Separates WC

Speis / Abstellraum

Innenhofbalkon

## Lage & Umgebung

Die Lagebeschreibung spricht für sich: Graz-Jakomini zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln der Stadt. Urban, lebendig und perfekt angebunden, bietet das Viertel kurze Wege zur Innenstadt, zur Karl-Franzens-Universität und zum Stadtpark. Zahlreiche Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung.

Der Jakominiplatz ? das Herz des Grazer Verkehrsnetzes ? ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Hier wohnen Sie zentral, urban und dennoch ruhig ? eine Kombination, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt.

## Digitaler 3D-Rundgang

Für die Wohnung wurde ein professioneller 3D-Rundgang erstellt, den Sie über diesen Link erreichen können: 360°-Rundgang

Hinweis: Im 3D-Rundgang stehen digitale Werkzeuge zur Verfügung ? Sie können Räume vermessen und so die Raumwirkung noch besser zu erleben.

Transparenzhinweis: Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert, um Lichtverhältnisse und Raumwirkung bestmöglich darzustellen.

## Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder  
& Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere  
Schule &lt;500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;4.000m Bahnhof &lt;1.000m Flughafen  
&lt;8.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 102m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 275000€

Nebenkosten: 216€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

E-Mail: [patrick.hrauda@schantl-ith.at](mailto:patrick.hrauda@schantl-ith.at)