



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230505

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 158000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 47.26m<sup>2</sup>

## TOP WOHNUNG IN BESTLAGE ? Ihr neues Zuhause in Graz!



### TOP WOHNUNG IN BESTLAGE ? Ihr neues Zuhause in Graz!

Eine moderne Stadtwohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon und herrlichem Grünblick ? hier treffen durchdachte Raumaufteilung und stilvolles Wohnambiente aufeinander.

Die Wohnung begeistert mit einer hellen und freundlichen Raumgestaltung. Der großzügige Wohn-Ess-Bereich mit großer Fensterfront und Ausblick ins Grüne schafft eine einladende Wohlfühlatmosfera. Besonders charmant: die eingebaute Bar, die Küche und Wohnbereich optisch elegant voneinander trennt.

Das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon lädt zu erholsamen Stunden ein ? sei es bei frischer Luft am Morgen oder beim Sonnenuntergang am Abend.

Ein praktischer Vorraum mit Stauraumlösungen sowie Waschmaschinenanschluss sorgt für Komfort im Alltag. Das Badezimmer ist kompakt und modern ausgestattet mit Dusche, WC und Handtuchheizkörper.

Facts:

Wohnfläche: ca. 47,26 m<sup>2</sup>

Balkon mit Grün- und Weitblick

Stilvolle Einbauküche mit Geräten

Lage: Bodenfeldgasse, 8020 Graz

Günstige Betriebskosten & Gasheizung

Highlights:

Top-Lage in Graz mit hervorragender Infrastruktur

Balkon mit bezauberndem Grün- und Weitblick

Lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Bereich

Praktische Bar als Raumtrenner & Eyecatcher

Edle Parkettböden für ein warmes Wohngefühl

Kompakte und smarte Raumaufteilung

Alltagstauglicher Vorraum mit Stauraum & WM-Anschluss

Helles Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang

Wohlfühlfaktor garantiert

Fazit:

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit entspanntem Wohnen im Grünen ? die perfekte Gelegenheit, ein modernes Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Graz zu beziehen.

Jetzt besichtigen und Ihr neues Zuhause in der zauberhaften Bodenfeldgasse entdecken!

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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;500m Kinder  
& Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;1.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m Bank  
&lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;5.000m Bahnhof &lt;1.000m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 47.26m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 72.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 158000€

Nebenkosten: 96.54€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at