



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197985

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 239000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

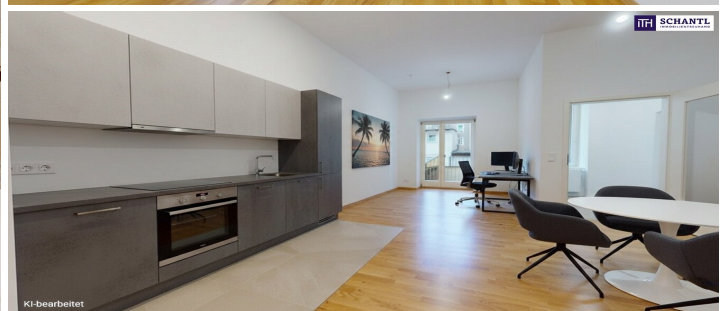
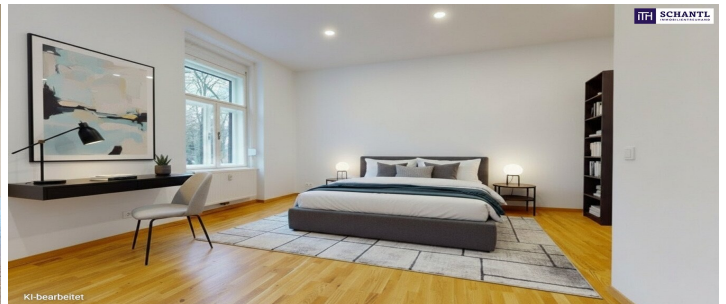
Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 62m<sup>2</sup>

## Die seltene Mischung: Parkblick, Ruhe & Top-Sanierung im Altbau



### Die seltene Mischung: Parkblick, Ruhe & Top-Sanierung im Altbau

Es gibt Wohnungen, die wirken vom ersten Moment an vertraut. Räume, die eine besondere Ruhe ausstrahlen ? und gleichzeitig das Gefühl geben, mitten im Leben zu stehen. Diese liebevoll vollsanierte Altbauwohnung ist genau so ein Ort.

Hier geht's zum 3D-Rundgang

Schon beim Eintreten öffnet sich ein Wohngefühl, das man in dieser Form selten findet: 3,32 Meter Raumhöhe, integrierte LED-Beleuchtung, ein neu verlegter Parkettboden, der warm und einladend wirkt. Die abgehängte Decke verleiht dem klassischen Altbau eine moderne Eleganz, ohne den historischen Charme zu verlieren.

Die Lage im Hochparterre ist ideal ? erhöht, keine neugierigen Einblicke von außen, aber dennoch nah am Eingang. Durch die Fenster fällt der Blick direkt in den Park: sanftes Licht, viel Ruhe, ein Gefühl von Rückzug mitten in der Stadt.

Und doch ist es genau diese Kombination, die so außergewöhnlich ist: Nach wenigen Schritten erreichen Sie den Grazer Hauptbahnhof, Bus, Bahn und Bim. Mobilität auf höchstem Niveau, ohne Kompromisse bei der Wohnqualität. Wer gerne öffentlich unterwegs ist oder beruflich pendelt, wird diese Nähe lieben. Alternativ befindet sich in Gehweite eine Parkgarage. Was die Wohnqualität zusätzlich hebt, ist die besondere Situierung der Straße: ein verkehrsberuhigter Bereich in einer Sackgasse, weitestgehend abgeschirmt vom Straßenlärm. Ein seltenes Privileg in dieser zentralen Lage.

Die Wohnung wurde mit einem Anspruch saniert, der deutlich macht: Hier wurde nicht "einfach" renoviert ? hier wurde erneuert, verbessert, durchdacht. Neue Elektroinstallationen, neue Wasser-, Kanal- und Heizungsleitungen, Anschluss an die Fernwärme, ein hochwertiges Markenbad, echte Abluft in Küche und WC, Doppelisoliertglasfenster zum Innenhof und Vorsatzschalen für noch mehr Wohnkomfort.

Auch das Haus selbst ist ein Versprechen für die Zukunft. Die Fassade frisch saniert, das Dach überarbeitet, kein Sanierungsstau ? ein beruhigender Gedanke, wenn man langfristig investieren möchte.

Der kleine Balkon mit rund 2,9 m<sup>2</sup> ist wie gemacht für einen stillen Morgenkaffee oder einen kurzen Moment im Freien nach einem langen Tag. Und für zusätzlichen Platz sorgt ein anmietbares Kellerabteil.

Auf etwa 62 m<sup>2</sup> findet man einen harmonischer Mix aus Altbaucharme, moderner Ausstattung und einer Atmosphäre, die sich schwer in Worte fassen lässt ? die man aber sofort fühlt. Abgerundet wird alles durch eine Infrastruktur, die kaum Wünsche offenlässt: Nahversorger, Cafés, Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen ? alles liegt im direkten Umfeld, alles bequem erreichbar. Eine Wohnung für Menschen, die Wert auf Qualität legen. Für jene, die Ruhe suchen, aber nicht auf Urbanität verzichten wollen. Für alle, die wissen: Manche Orte findet man nicht ? man erkennt sie.

Raumaufteilung (ca. 62 m<sup>2</sup>)

Vorraum

Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon

Schlafzimmer

Badezimmer mit Dusche und WC

Abstellraum

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 62m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

hwbwert: 121.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.69m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 239000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

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