

**Loftartige 2 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen im 2.OG,  
ohne Lift- Tiefgarage - ab Oktober 2025**



Wohnzimmer

**Objektnummer: O2100164963**

**Eine Immobilie von Immobilien Brandstätter GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	97,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	18,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % exkl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



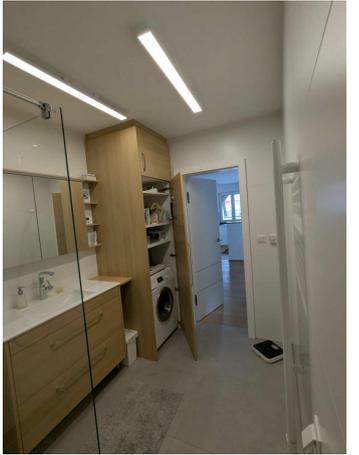
**Michael Brandstätter**

Immobilien Brandstätter GmbH













## Objektbeschreibung

2 Zimmer, Küche, Abstellraum Bad, WC, 2 Balkone,  
Loftartiger Charakter- bis auf das Schlafzimmer, Bad, WC und dem Abstellraum sind Küche, Esszimmer und Wohnzimmer (auf dem Plan "Zimmer I") ein offener, L-förmiger Raum. Richtung Westen und Süden sind zwei innenliegende, teilweise überdachte Balkone vorhanden. Weiters besteht auf der Seite des Esszimmers ein gesetzter Designer-Ofen (Kachelofen ohne Kacheln, weiß verputzt) und auf der Seite des Wohnzimmers ein wahlweise beheizbarer offener Kamin, wo auch gegrillt werden könnte. Die Beheizung erfolgt primär über eine elektrische Fußbodenheizung mit Raumthermostat sowie im Schlafzimmer und im WC über jeweils ein Infrarotpaneel; bei laufender, 1 x täglich durchgeführter Beschickung des gesetzten Ofens können die Heizkosten deutlich reduziert werden und halten sich im Rahmen, Die monatlichen Kosten für Strom inklusive Heizung betragen dz. EUR 80,--.  
Die Wohnung selbst wurde 2023 einer Totalsanierung unterzogen - es sind sämtliche Installationen erneuert oder aktualisiert worden. Die Böden sind entweder mit Steingut oder Parkett belegt, alle DANA-Türen inklusive einbruchhemmender F30-Wohnungstüre sowie alle Fenster und Balkontüren erneuert worden. Ebenso vollständig neu das WC mit "Heckdusche", sowie das Bad mit Walk-in-Dusche und exklusiven Einbaumöbeln mit verbauter Waschmaschine. Die Küche ist ebenfalls neu, großes Induktions-Ceranfeld, Backofen mit allen möglichen Funktionen außer Mikrowelle (auch Dampfgarer inkludiert), selbstverständlich auch ein Geschirrspüler.