

**Neuwertige Terrassenwohnung in Graz: 4 Zimmer, Balkon,
2 Bäder/Sauna – Ihr neues Zuhause!**



Objektnummer: 6409/428

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	113,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	330,18 €
Heizkosten:	160,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

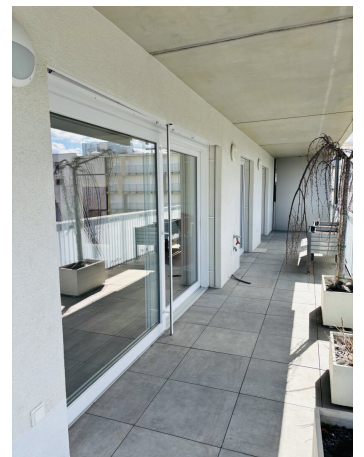
Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda









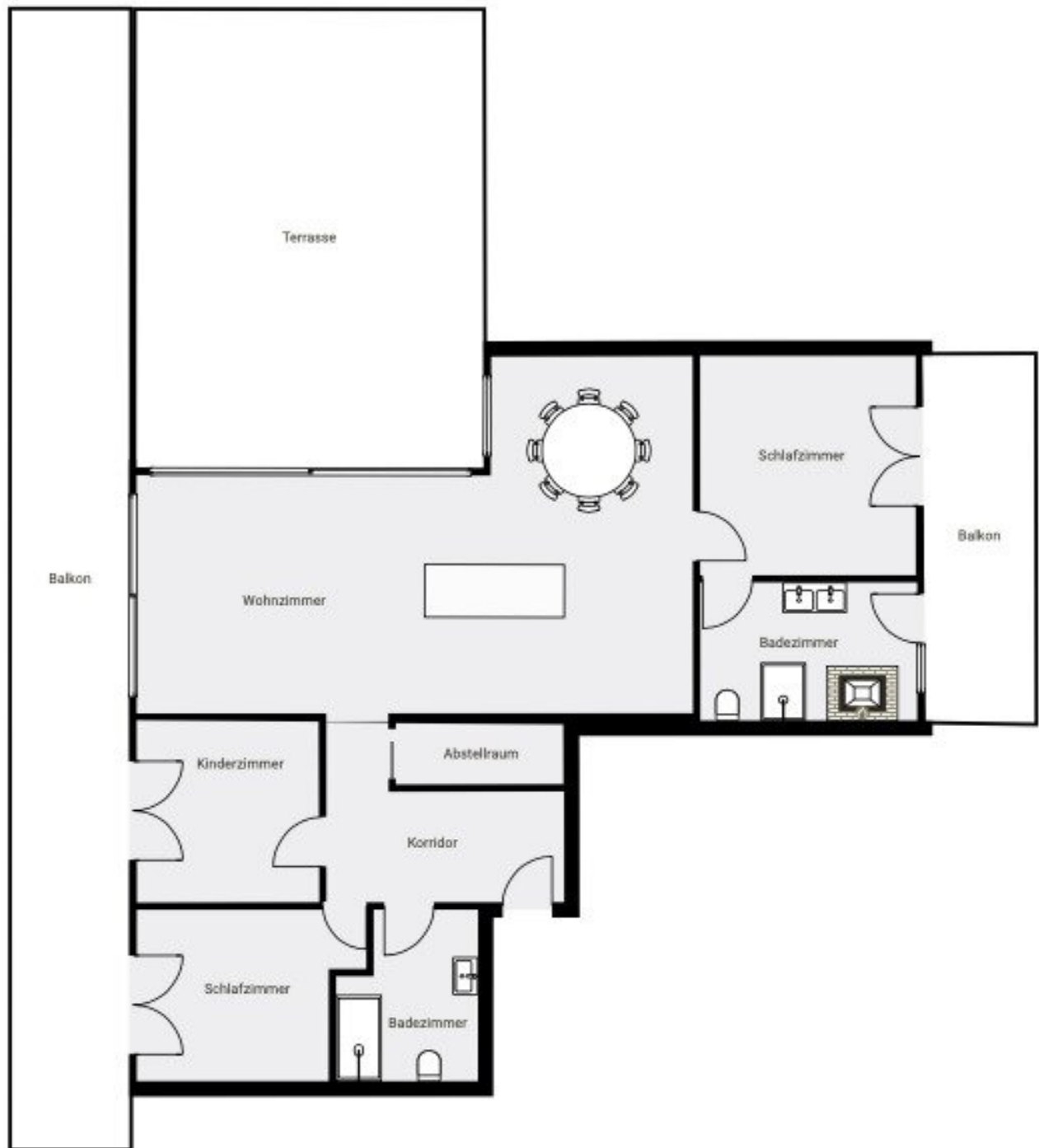












Objektbeschreibung

Diese stilvolle 4-Zimmer-Terrassenwohnung bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Mit einer großzügigen Wohnfläche und zahlreichen Extras überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie. Das Highlight ist der große Wohn-Ess-Bereich, der nahtlos in eine moderne, voll ausgestattete Küche mit integriertem Dampfgarer übergeht. Hier treffen hochwertige Materialien auf exzellente Funktionalität.

Ausstattung & Highlights:

- **Großzügige Terrasse:** Die weitläufige Terrasse bietet absolute Privatsphäre durch einen elektrisch absenkbaren Sichtschutz. Außerdem ist die Fläche optimal vorbereitet für die Installation eines Whirlpools und einer Außendusche – alle Anschlüsse sind bereits vorhanden.
- **Wohn-Ess-Bereich:** Der offene, lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre. Perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Runden.
- **Infrarot-Kabine:** Das Badezimmer ist mit einer luxuriösen Infrarot-Kabine ausgestattet, die für entspannende Wellness-Momente sorgt. Zusätzlich gibt es einen eigenen Balkon für maximale Entspannung.
- **Parken:** Im Kaufpreis nicht enthalten sind zwei Tiefgaragenstellplätze, die bequem mit dem Lift erreichbar wären.
- **Technische Vorbereitung:** Bereits vorgerichtete Anschlüsse für weitere technische Installationen wie Whirlpool und Außendusche auf der Terrasse.
- **Sofort verfügbar:** Die relativ neu erbaute Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und kann inklusive Inventar (ohne Ablöse) z.B. Waschmaschine übernommen werden.

Alle Angaben laut Eigentümer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap