

## **GARTENWOHNUNG : Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage und perfekter Anbindung**



**Objektnummer: 8374/84**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

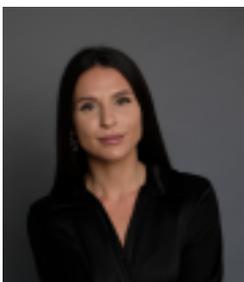
Adresse	Münzgrabenstraße 215b
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2001
Wohnfläche:	90,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	84,00 m <sup>2</sup>
Keller:	6,85 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 80,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	399.900,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. €30.000,- für 2 Stellplätze (1x freier Stellplatz, 1x Tiefgarage)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic



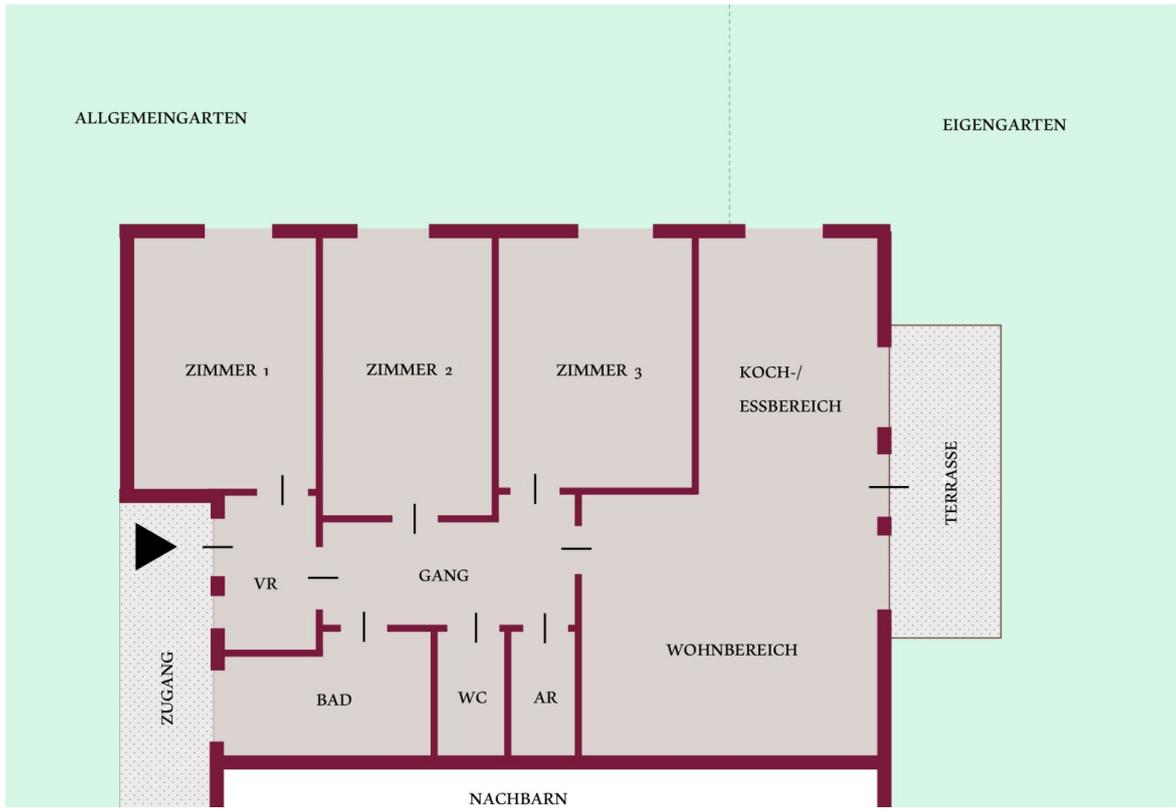












## Objektbeschreibung

### **Ihr neues Zuhause – Modernes Wohnen mit Privatsphäre und Traumgarten!**

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Diese elegante Erdgeschosswohnung vereint modernen Komfort mit dem Charme eines Eigenheims und überzeugt durch ein absolutes Highlight: einen nahezu uneinsehbaren, 84 m<sup>2</sup> großen Eigengarten samt anschließendem Allgemeingarten, welcher auf Wunsch auch alleine genutzt werden könnte. Hier finden Sie nicht nur Platz für Erholung, sondern auch für Ihre Kinder, die auf dieser grünen Fläche in aller Ruhe spielen können. Genießen Sie das Leben in einer idyllischen Umgebung, die Ihnen und Ihrer Familie garantiert gefallen wird!

### **Exklusive Privatlage mit idealer Anbindung**

Dieses Schmuckstück liegt in einer exklusiven und ruhigen Sackgasse am Ende einer kleinen Wohnstraße, die nur von Anwohnern befahren wird – ein perfektes Zuhause für Ihre Familie, mit ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen. Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnauffahrt, die Straßenbahnlinie 4 sowie das beliebte Einkaufszentrum Murpark. Schulen, Ärzte und alle wichtigen Nahversorger befinden sich nur einen kurzen Spaziergang entfernt und sorgen für höchste Lebensqualität.

### **Innenraum mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss**

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort die gehobene Ausstattung und den praktischen Grundriss zu schätzen wissen. 2014 wurde der Großteil der Wohnung mit rustikalem Eichenparkettboden veredelt, der für eine stilvolle und gemütliche Atmosphäre sorgt. Die moderne Küche lässt keine Wünsche offen – sie ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet optimale Stauraumlösungen, darunter ein erhöhter Geschirrspüler und ein großzügiger Kühl-Gefrierschrank. Das Badezimmer überzeugt mit Tageslicht, einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne sowie einer ebenerdigen Dusche und kombiniert Komfort mit Funktionalität.

Ein besonderes Highlight ist der geräumige Abstellraum, der nicht nur einen energiesparenden 300-Liter-Warmwasserboiler (2021 erneuert) beherbergt, sondern auch über großzügige Lagerflächen verfügt – perfekt für Ihre Haushaltsutensilien.

## **Ihr privater Garten – Eine grüne Oase**

Im Sommer können Sie die Sonne in Ihrem eigenen, liebevoll gestalteten Garten genießen. Die überdachte Terrasse mit elektrischer Markise lädt zum Verweilen ein. Ihre Kinder werden den Garten lieben: Ein Spielhaus mit Doppelschaukel, eine Rutsche und ein großer Sandkasten verwandeln den Garten in ein wahres Paradies. Zudem schmücken Obstbäume – darunter ein majestätischer Kirschbaum und ein Apfelbaum – sowie Beerensträucher wie Himbeeren, Brombeeren und Aroniabeeren den Garten und bringen ländliches Flair direkt vor Ihre Tür.

## **Praktischer Stauraum und zusätzlicher Komfort**

Das etwa 7 m<sup>2</sup> große Kellerabteil bietet Ihnen ausreichend Platz für Hobbys und Lagerung. Es ist zudem mit eigener Strom- und Lichtversorgung ausgestattet. Zwei gemeinschaftliche Fahrradkeller sorgen für zusätzlichen Stauraum, ideal für Ihre Outdoor-Ausrüstung oder Fahrräder. Die Wohnung wird zudem mit einem freien Stellplatz sowie einem Tiefgaragenparkplatz verkauft – für maximalen Komfort.

## **Sicherheit und Privatsphäre in einer tollen Nachbarschaft**

In diesem 6-Parteien-Haus genießen Sie eine familiäre, freundliche Nachbarschaft. Die Sackgassenlage garantiert Sicherheit und Privatsphäre – ein idealer Ort für alle, die die Ruhe eines ländlichen Rückzugsortes schätzen, aber dennoch in Stadtnähe bleiben möchten.

## **Entfernungen im Überblick:**

- Straßenbahnlinie 4: rd. 500m
- Murpark Einkaufszentrum: 5 Minuten mit dem Fahrrad, 15 Minuten zu Fuß
- Bäckerei und Restaurant: 3 Minuten zu Fuß
- Apotheke: 3 Minuten mit dem Fahrrad

- Arztpraxis: 10 Minuten zu Fuß

## **Ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt!**

Diese Wohnung bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus großzügigem Grünraum, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur – eine einmalige Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses verzaubern!

## **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.425m  
Krankenhaus <3.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m  
Kindergarten <500m  
Universität <975m  
Höhere Schule <1.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <975m  
Polizei <925m

**Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <225m  
Autobahnanschluss <2.325m  
Bahnhof <475m  
Flughafen <6.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap