

## Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia und hauseigenem Wellnessbereich



**Objektnummer: 3054**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	90,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,11 €
<b>Heizkosten:</b>	74,80 €
<b>USt.:</b>	40,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107













## Objektbeschreibung

*Sind Sie schon lange auf der Suche nach dem perfekten Ort für Ihre Familie? Vielleicht ist diese Wohnung die perfekte Lösung!*

Zum Kauf steht eine gepflegte **4-Zimmer-Wohnung + extra Küche** mit sonnigem, überdachtem **Süd-Balkon, welche sich im 1.OG befindet.**

Die Wohnung weist eine **Größe von rd. 90 m<sup>2</sup>** auf und teilt sich in:

2. **3 Schlafzimmer:** Dies deutet darauf hin, dass die Wohnung drei separate Schlafzimmer hat, was ideal für Familien oder für Personen ist, die zusätzlichen Raum für Gäste oder Büro benötigen.
4. **Wohnzimmer mit Balkon Süd-Ausrichtung:** Das Wohnzimmer ist mit einem Balkon ausgestattet, der nach Süden ausgerichtet ist. Die Ausrichtung des Balkons nach Süden ist auch ein Pluspunkt für Menschen, die viel natürliches Licht und Sonne schätzen.
6. **Badezimmer mit Badewanne und Dusche:** Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche, was Flexibilität in der Nutzung bietet.
8. **Gäste-WC:** Die Wohnung hat ein separates Gäste-WC, was bequem ist, um Gäste zu empfangen, ohne dass sie das Hauptbadezimmer benutzen müssen.
10. **Abstellraum:** Ein zusätzlicher Abstellraum ist praktisch, um Dinge wie Reinigungsmittel, Staubsauger oder andere Haushaltsgegenstände zu verstauen

Diese Raumaufteilung deutet auf eine geräumige und gut organisierte Wohnung hin, die die Bedürfnisse von Familien oder Personen mit dem Wunsch nach mehreren Schlafzimmern gut erfüllen könnte.

**Die extra Küche** erlaubt eine effizientere Raumgestaltung. Sie kann speziell für die Zubereitung von Mahlzeiten und das Kochen eingerichtet werden, was die Funktionalität des gesamten Wohnbereichs verbessern kann.

Die Wohnung besticht durch ihre tolle Raumaufteilung sowie die Benutzung des **hauseigenen Pools und einer Sauna**. Das Vorhandensein eines hauseigenen Wellnessbereichs mit Schwimmbad und Sauna bietet zahlreiche Vorteile und trägt zu einem luxuriösen und entspannenden Wohnumfeld bei. Ein hauseigener Wellnessbereich **bietet Privatsphäre**, da

Sie die Annehmlichkeiten ohne die Einschränkungen öffentlicher Einrichtungen nutzen können. Dies ist besonders attraktiv für Menschen, die ihre Entspannungszeit genießen möchten, ohne von anderen gestört zu werden.

Eine große **Liegedachterrasse** bietet einen Rundumblick über ganz Graz.

Ebenfalls ist ein eigener **Parkplatz im Hof** inkludiert und auch ein **Kellerabteil** ist vorhanden.

Weiters bietet die Wohnhausanlage einen Garten sowie einen Kinderspielplatz zur Mitbenützung.

### **Wir konnten Ihr Interesse wecken?**

*Verpassen Sie nicht die Chance, diese einzigartige Wohnung zu erwerben. **Rufen Sie noch heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!***

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap