

**Ihr neues Zuhause: Sonnige Gartenwohnung mit viel Platz  
(2 Terrassen und TG Parkplatz)**



**Objektnummer: 8086/214**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	204,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem barrierefreiem Eigenheim mit Garten, in einer der begehrtesten Wohngegenden in Graz? Dann sind Sie hier genau richtig.

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Wohnung mit zwei sonnigen Terrassen, einem großen Garten und einem Tiefgaragen Parkplatz.

### Highlights:

- ca. 101m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer
- Offener Wohn- und Essbereich
- Moderne Küche
- Zwei Terrassen
- Kellerabteil ca. 8m<sup>2</sup>
- 1 Abstellplätze

### Raumaufteilung:

Über einen hellen Zugang gelangen Sie in den Eingangsbereich der Wohnung.

Durch die zentrale Erschließung und optimale Grundrissaufteilung sind alle

Räume von der Diele aus zugänglich. Vom Wohn- und Essbereich geht man

direkt auf die sonnige Terrasse, welche mit großformatigen Steinzeugfliesen angelegt wurde. Zusätzlich gibt es noch 3 Schlafzimmer (Zugang zur zweiten Terrasse), ein Badzimmer mit Dusche, Badewanne und WC, ein Gäste WC und zwei Abstellräume. Weiters wartet ein Garten auf Ihre liebevolle Gestaltung. Stellen Sie sich vor wie Sie am Wochenende das Essen zubereiten und nebenbei ihren Kindern im Garten beim Spielen zusehen können.

### **Ausstattung:**

- Dreifach verglaste Fenster (Kunststoff / Alu)
- Elektrische Raffstore
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Bad / WC (Einrichtung)
- Küche
- Strom und Wasseranschluss im Außenbereich

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele-Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Verkäufer gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Irrtum und Änderung vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap