

**eigener Garten | traumhafte Terrasse | perfekte  
Infrastruktur | tolle Ausstattung | Graz-Eggenberg - sofort  
einziehen!**



eigener Garten | traumhafte Terrasse  
Graz-Eggenberg - sofort einziehen!



Ansprechpartner  
**Werner Luttenberger**

Terrasse

**Objektnummer: 6013/989**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	74,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	247,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betreuungsgebühr Bauträger: 1,2% zzgl. USt. für Ausstattungs-, Umplanungs- und Anlegerberatung

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Luttenberger**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Brauquartier 7



Zimmer  
3



Bäder  
1



WC  
1



Garten  
247 m<sup>2</sup>



Fläche  
75 m<sup>2</sup>





  
**SwissLife**  
 Select



  
**SwissLife**  
 Select



  
**SwissLife**  
 Select



Ansprechpartner  
**Werner Luttenberger**

[werner.luttenberger@swisslife-select.at](mailto:werner.luttenberger@swisslife-select.at)  
 +43 676 312 6181

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Wohnung mit riesiger Terrasse und eigenem Garten? Diese Erstbezugswohnung überzeugt Sie sicher!

Die Wohnung befindet sich in einem der lebendigsten und zugleich angenehm ruhigen Viertel von Graz. Die Straße liegt zentral, jedoch abseits vom direkten Durchgangsverkehr, was für eine entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Die Umgebung ist geprägt von einer gelungenen Mischung aus Wohnhäusern, kleinen Geschäften und grünen Rückzugsorten.

Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist das Stadtzentrum schnell erreichbar. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien halten nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine direkte Verbindung zu wichtigen Punkten der Stadt.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowie Ärzte und Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu einer renommierten Fachhochschule macht das Objekt auch für Studierende besonders attraktiv.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportanlagen und ein beliebtes Freizeitbad bieten hohe Lebensqualität und Erholung im Alltag. Die Gegend entwickelt sich kontinuierlich weiter, was sie auch aus langfristiger Perspektive zu einer äußerst interessanten Wohnlage macht – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

### Allgemeine Hinweise

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.*

*Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.*

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 312 6181 zur Verfügung oder Sie senden uns ein Anfragemail an [werner.luttenberger@swisslife-select.at](mailto:werner.luttenberger@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap