

## Grünes Wohnglück im Herzen von Graz – mit Garage & Terrasse



**Objektnummer: 8014/323**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	383,36 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	343,84 €
<b>Heizkosten:</b>	98,87 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	22,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A. Stefanie Moderer**



IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



IMMO  
FUCHS  
GRUPPE









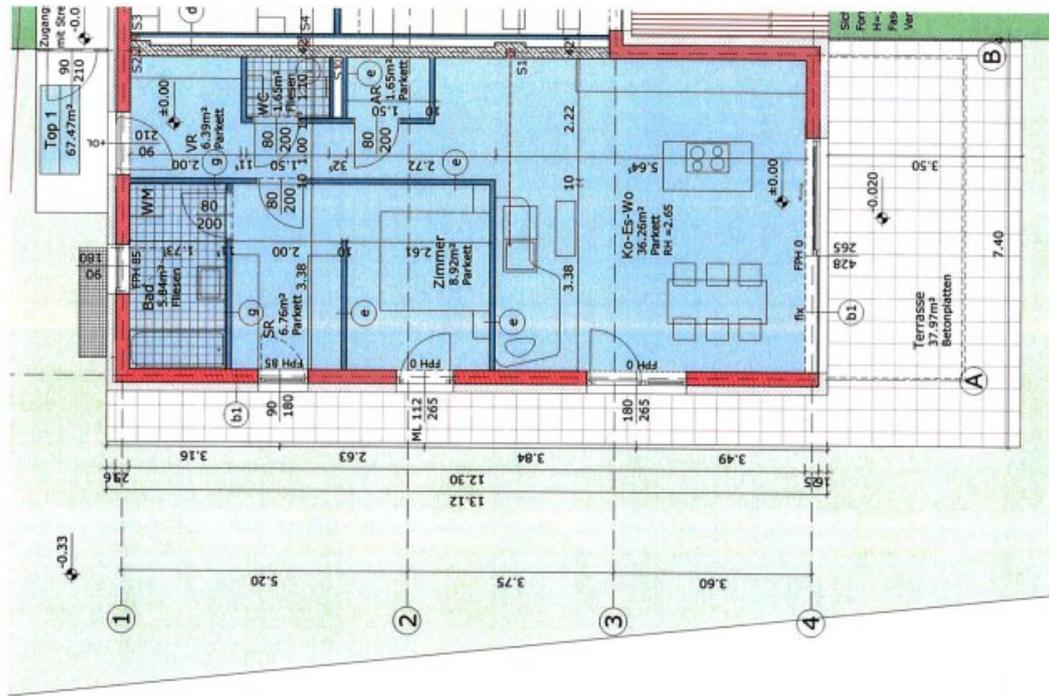
IMMO  
FUCHS  
GRUPPE







TOP 01	
RAUMBEZEICHNUNG	FLÄCHE
VR	6,39m²
Ko-Es-Wo	36,26m²
AR	1,65m²
WC	1,65m²
Zimmer	8,52m²
SR	6,78m²
Bad	5,84m²
	87,47m²



*[Handwritten signature]*  
 F. Frank

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese beeindruckende Gartenwohnung im Herzen von Graz bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Immobilie, sondern auch die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnahen Lebensgefühl.

Mit einer großzügigen Fläche von 66,78 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese neuwertige Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die das Besondere suchen.

Der Eingangsbereich führt Sie direkt in den offenen Wohnbereich, der nahtlos in die moderne Einbauküche übergeht. Die hochwertige Küche ist voll ausgestattet und bietet Ihnen alles, was Sie für Ihre Köstlichkeiten benötigen. Hier können Sie Ihre gastronomischen Fähigkeiten entfalten und unvergessliche Abende mit Freunden und Familie verbringen. Große Fenster sorgen für ein helles und freundliches Ambiente und eröffnen einen atemberaubenden Fern- und Grünblick, der jeden Tag zu einem Erlebnis macht.

Vom Flur gelangen Sie in das helle Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem hochwertigen Waschbecken ausgestattet - hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Außerdem bietet die Wohnung auch einen kleinen Abstellraum.

Der Zugang zur eigenen Terrasse und dem Garten wird Sie begeistern. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Freien entspannen oder Ihre Gäste zu einem Grillabend einladen.

Die Wohnung überzeugt zudem durch hochwertige Ausstattungselemente wie Fliesen und Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die Fernwärme sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Sie mühelos in die Tiefgarage bringt. Ihre Fahrzeuge sind sicher und geschützt, während Sie die Vorzüge Ihrer neuen Wohnung genießen.

Außerdem können Sie sich über zusätzlichen Stauraum freuen, da der Wohnung auch ein Kellerabteil zugewiesen ist.

Die Lage dieser Gartenwohnung könnte nicht besser sein! In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Supermärkte und eine Bäckerei versorgen Sie mit frischen Lebensmitteln, während das nahegelegene Einkaufszentrum Ihnen alle Möglichkeiten des modernen Shoppens bietet. Außerdem liegt die Wohnung direkt an der Mur und den Murweg erreicht man ganz einfach von der Wohnung aus, somit ist die Lage optimal für Sportbegeisterte, lange Spaziergänge oder Hundebesitzer.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, mit einer direkten Busverbindung gelangen Sie schnell ins Zentrum von Graz, wo Ihnen eine Vielzahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten zur Verfügung steht.

Nutzen Sie die Chance, diese wunderbare Gartenwohnung in Graz zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie begeistern.

Hier wird Ihr Wohntraum Wirklichkeit!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap