

**FAMILIENHIT: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne & PKW-Stellplatz**



**Objektnummer: 3221**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Föllinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	2010
Wohnfläche:	85,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,24 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	375.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**GF Heidi Stelzer**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz



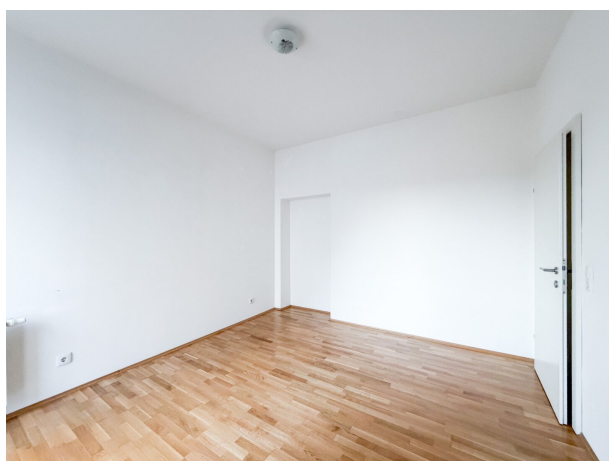




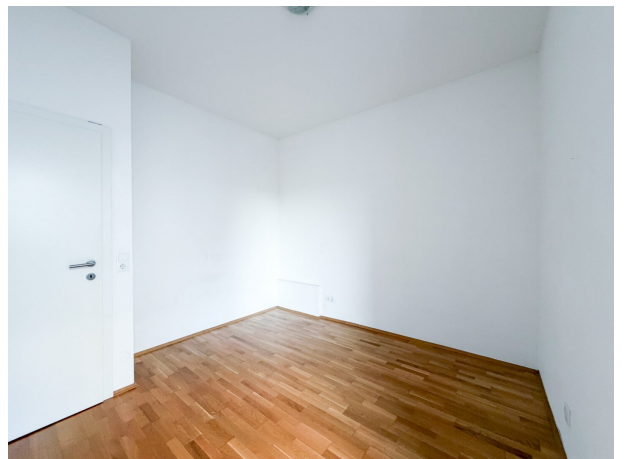






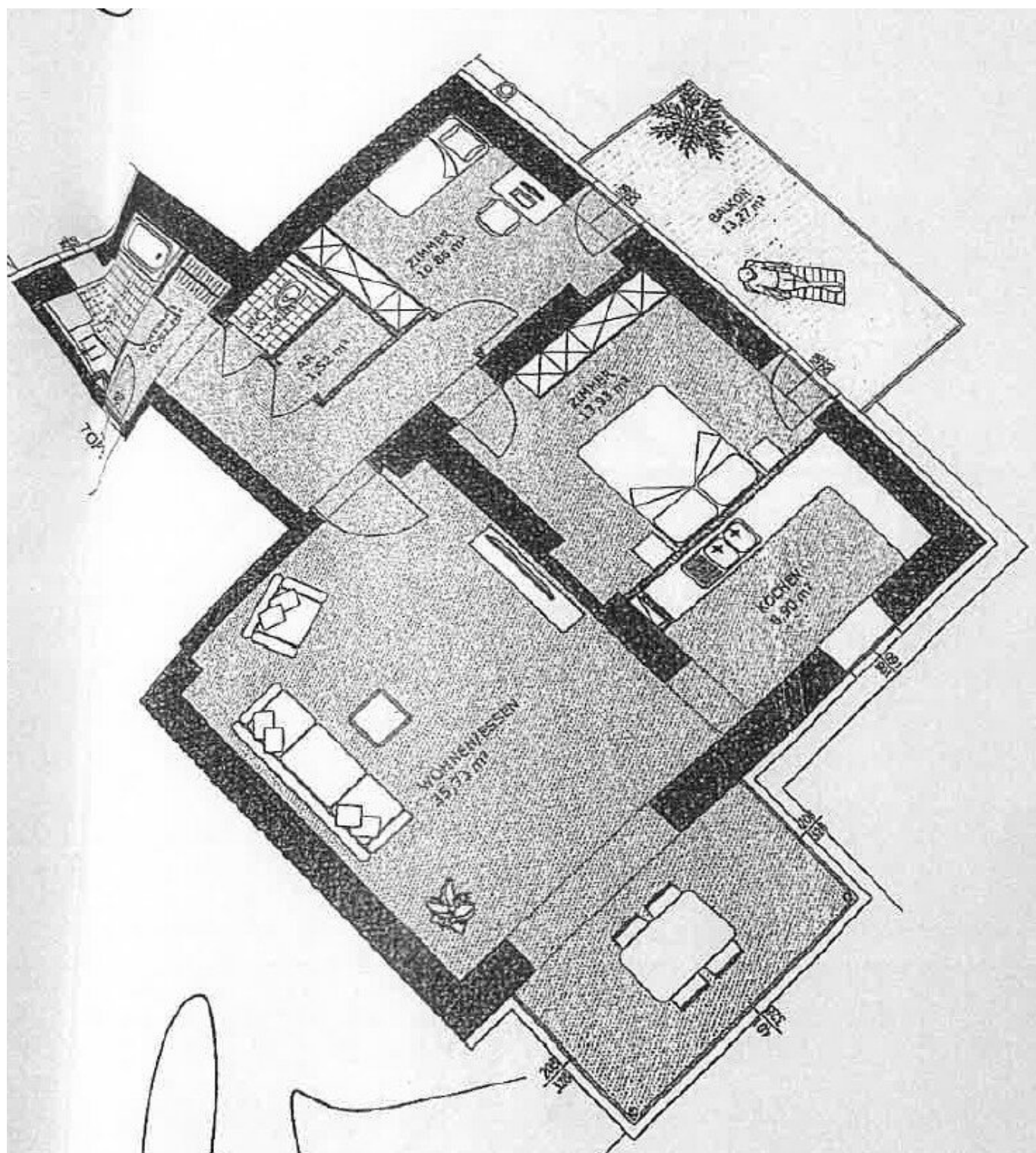














## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoß eines **exklusiv gehaltenen Projektes in Mariatrost** gelegen, bietet Ihnen diese **einzigartige 3-Zimmer-Wohnung** ein unglaubliches Wohnerlebnis mit **Wohlfühl-Garantie**.

Dank der **Ausrichtung nach Südosten** und der **vielen Fensterflächen** mit Mehrscheiben-Verglasung genießen Sie lichtdurchflutete Räume. Außenliegender Sonnenschutz, hochwertige Böden und eine großzügige Terrasse sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der **gut durchdachte Grundriss** der **3-Zimmer-Wohnung** besteht aus einem großen Wohnzimmer mit Essbereich im **lichtdurchfluteten Wintergarten**, einer modernen Küche, zwei Schlafzimmern mit direktem Zugang zur Terrasse, einem Bad mit Badewanne und Fenster, einem WC sowie einem Abstellraum. Die **sonnigen Terrassenflächen** bieten Ihnen auf **rund 13m²** genügend Raum zum Entspannen und Relaxen.

Ein **eigener PKW-Stellplatz** (Im Preis inbegriffen) erwartet Sie direkt vor der Tür. Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellbereich runden das umfangreiche Angebot ab.

**Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <4.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.250m  
Einkaufszentrum <6.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m  
Bank <1.750m  
Post <1.500m  
Polizei <4.750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap