

**GRÜNBLICK: Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit
Westbalkon, eigener GARAGE (!) und freiem Parkplatz**



Objektnummer: 8374/140

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

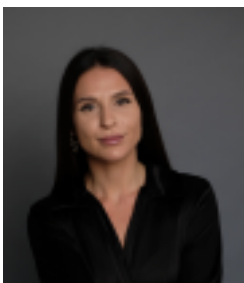
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	1981
Wohnfläche:	74,35 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 197,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	188,68 €
Heizkosten:	78,55 €
USt.:	34,58 €
Infos zu Preis:	

zzgl. €20.000,- für die Einzelgarage (monatl. Kosten rd. 54€)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

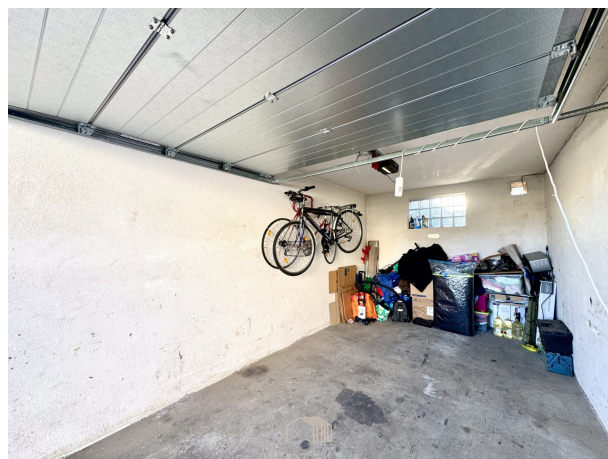


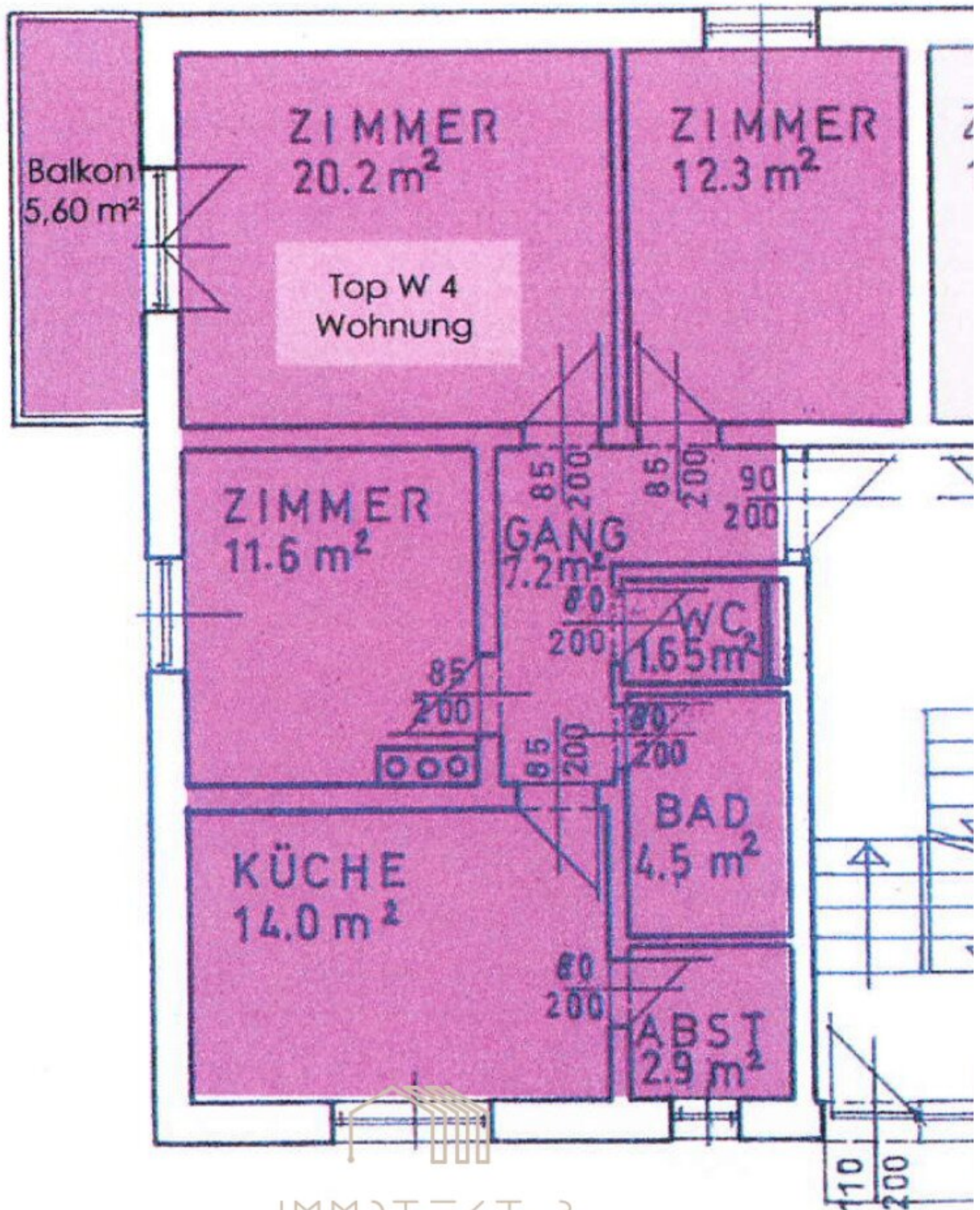
Dipl.-Ing. Anela Nuic











IMMOTEXTUR

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in **Graz-Puntigam** bietet die perfekte Kombination aus **Ruhe, Komfort und idealer Anbindung**.

Mit nur **6 Wohneinheiten im Haus** (je 2 pro Etage) genießen Sie ein angenehm privates Wohngefühl in einer ruhigen Seitenstraße – und das bei bester Infrastruktur.

Das Herzstück der Wohnung ist der **sonnige Westbalkon** mit einem herrlichen **Blick ins Grüne** – hier erleben Sie unvergessliche **Sonnenuntergänge** in entspannter Atmosphäre.

Raumaufteilung

- **3 separat begehbare Zimmer** – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- **Separate Küche** mit ausreichend Platz für gemütliche Essmomente
- **Badezimmer und WC** getrennt
- **Vorraum** mit Stauraum
- **Balkon** mit Westausrichtung

Ausstattung & Highlights

- Baujahr: **1981**
- **Fenster**: 3-fach-verglast mit Rolll
- **Westbalkon** mit traumhaftem Ausblick ins Grüne
- **Kellerabteil** inklusive
- **Freier Außenstellplatz**

- **Ebene Garage** mit elektrischem Rolltor
- Ruhige Lage trotz sehr guter Verkehrsanbindung
- **Busstation in Gehdistanz**
- Einkaufsmöglichkeiten und Tankstelle **fußläufig erreichbar**

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Grazer Bezirk **Puntigam**, in einer **ruhigen Seitenstraße** mit hervorragender Infrastruktur.

Ob öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten oder Freizeitangebote – alles ist in unmittelbarer Nähe.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier **absolute Ruhe und viel Grünblick**.

Besonderheiten

Diese Wohnung vereint alles, was praktisches Wohnen angenehm macht:

helle Räume, ruhige Lage, perfekte Infrastruktur – und als besonderes Plus eine **eigene Garage mit elektrischem Tor**.

Ein ideales Zuhause für all jene, die Ruhe suchen, ohne auf Stadtnähe verzichten zu wollen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem Charme dieser Wohnung verzaubern!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap