

**PROVISIONSFREI: Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit  
Dachterrasse - ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 8374/174**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

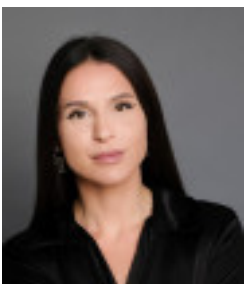
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	343.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Zzgl. freier Stellplatz €5.000,-

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

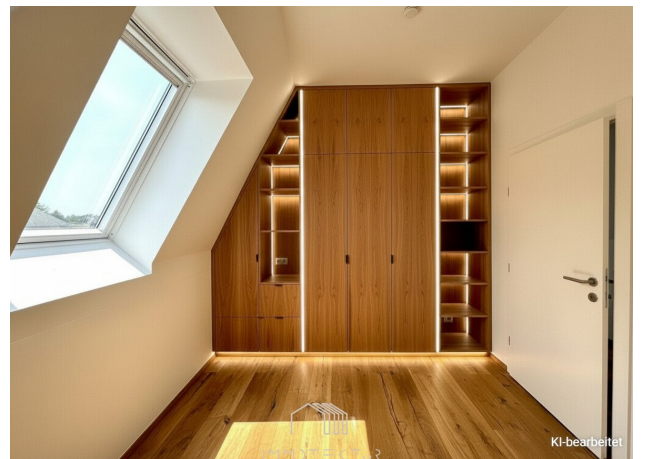
## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Anela Nuic**

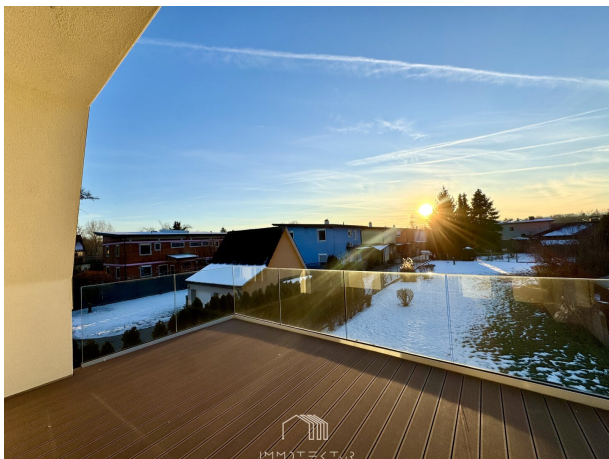
Immotektur e.U.

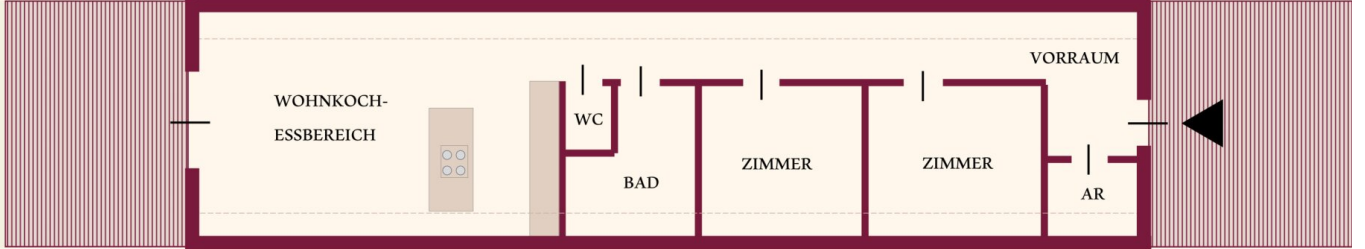












DACHTERRASSE

TERRASSE  
ALLGEMEIN



## Objektbeschreibung

### Exklusives Wohnhighlight in naturverbundener Lage – stilvolle Erstbezugswohnung mit sonniger Dachterrasse

#### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – modern, hell und zum Verlieben schön!

Sind Sie auf der Suche nach einer Immobilie, die modernes Wohnen, naturnahe Ruhe und eine gute Busanbindung perfekt vereint? Dann wird Sie diese stilvolle Erstbezugswohnung begeistern!

Ob als Traumdomizil für Paare, gemütliches Familiennest oder zukunftsichere Kapitalanlage – hier investieren Sie in Lebensqualität, Komfort und Wertbeständigkeit.

#### Ihr Rückzugsort in bester Lage

In zweiter Häuserreihe gelegen, genießen Sie hier absolute Privatsphäre – fernab vom Straßenlärm und doch mitten im Leben.

Die Wohnung befindet sich im oberen Geschöß eines modernen, zweigeschossigen Hauses und bietet auf großzügigen **91 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein perfekt durchdachtes Raumkonzept:

- Lichtdurchfluteter Wohn- & Kochbereich mit offenem Grundriss
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- Edles Badezimmer mit Anschluss für Doppelwaschbecken und ebener Dusche (Regendusche)
- Separates Gäste-WC (mit Anschluss für ein Waschbecken) und praktischer Abstellraum
- eigener Parkplatz (gegen Aufpreis)

Diese Kombination aus Funktionalität und Design schafft ein Zuhause, das Sie jeden Tag aufs Neue genießen werden.

## **Wohn-Highlights, die den Unterschied machen**

- ?? **Südwest-Dachterrasse (19 m<sup>2</sup>)** – genießen Sie sonnige Nachmittage und spektakuläre Sonnenuntergänge, teils überdacht für jede Wetterlage
- ? **Zweite Dachterrasse (Ost-Ausrichtung)** – gemeinschaftlich nutzbar, perfekt für den Morgenkaffee oder gesellige Abende
- ?? **Küchengestaltung nach Wunsch** – alle Anschlüsse vorhanden, optional exklusive **DAN-Küche mit Markengeräten** gegen Aufpreis
- ? **Nachhaltig & effizient** – Fußbodenheizung mit umweltfreundlicher Luftwärmepumpe
- ?? **Klimaanlagenanschluss vorbereitet** – bereit für höchsten Komfort im Sommer
- ? **Hochwertige Materialien** – großformatige Fliesen, elegante Oberflächen, stilvolle WPC-Terrasse

Hier trifft durchdachte Architektur auf zeitlose Eleganz – ein Ort, an dem Sie sich sofort zuhause fühlen.

## **Top-Lage zwischen Natur und Stadt**

Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch ihre perfekte Balance aus Ruhe und Erreichbarkeit:

Nur wenige Schritte trennen Sie von der Mur und herrlichen Naturwegen – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren.

Gleichzeitig sorgt die nahe **Bushaltestelle** für beste Anbindung an das Stadtzentrum – so sind Sie flexibel unterwegs, ohne auf Ihre Ruheoase verzichten zu müssen.

## **Familienfreundlich & zukunftssicher investieren**

Dank der sicheren, grünen Umgebung und der hervorragenden Infrastruktur ist diese

Wohnung wie gemacht für junge Familien. Kindergarten und Volksschule sind fußläufig erreichbar.

Auch Kapitalanleger profitieren: Die Kombination aus **begehrter Lage, moderner Ausstattung** und hoher Nachfrage garantiert eine **wertbeständige Investition**.

## **Jetzt besichtigen & verlieben**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

? **+43 660 63 63 464**

? [office@immotektur.at](mailto:office@immotektur.at)

Erleben Sie selbst, wie außergewöhnlich Wohnen sein kann – **Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!**

*Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten. Die dargestellten Fotos wurden mit künstlicher Intelligenz erstellt und möbliert und dienen der besseren Vorstellungskraft. Die Wohnung wird ohne Möbel und ohne Waschbecken sowie ohne Küche verkauft.*

**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>

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap