

## **Modernes 3-Zimmer-Penthouse mit Balkon, Terrasse & Stellplatz - für Anleger**



Dachterrasse

**Objektnummer: 7314/637**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Bahnhofstraße                    |
| Art:                          | Wohnung - Penthouse              |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8054 Graz,16.Bez.:Straßgang      |
| Baujahr:                      | 2010                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 55,46 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 210.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 155,84 €                         |
| USt.:                         | 15,58 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Markus Kothmüller









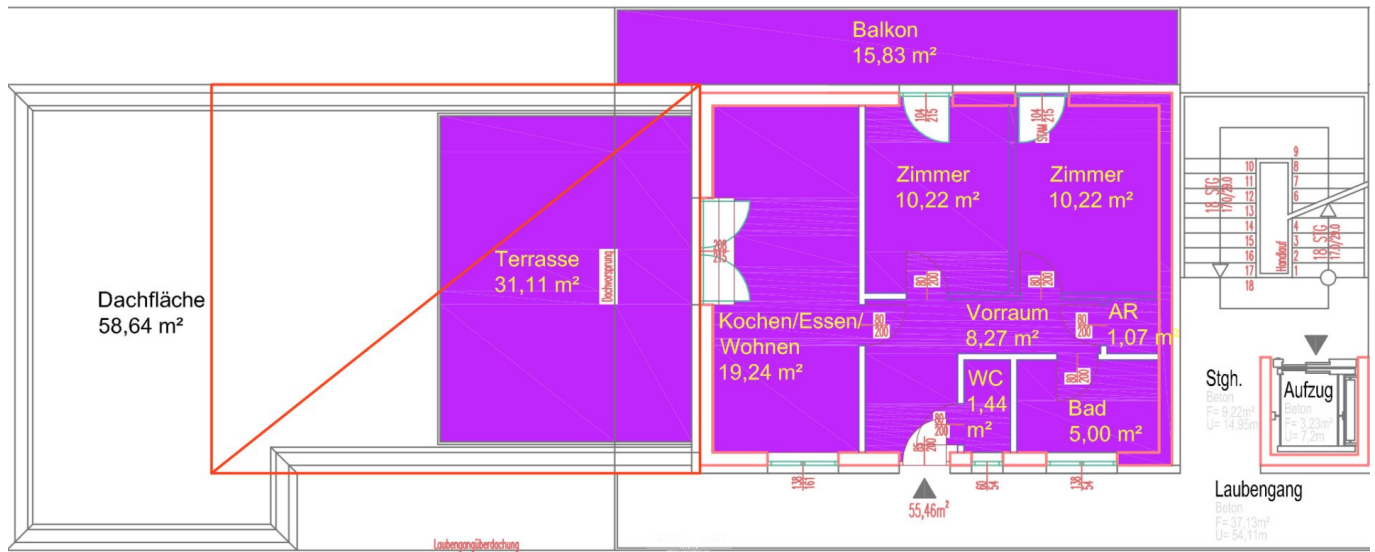








**Top W 17**  
Wohnung



# Objektbeschreibung

## **Aktuell sehr Gut vermietete, moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse im Herzen von Straßgang**

Diese moderne und gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen von Straßgang, in einem ruhigen Siedlungsgebiet. Sie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, den durchdachten Grundriss sowie die großen, lichtdurchfluteten Fenster. Ein absolutes Highlight ist die über 31 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse mit Rundumblick. Hier können Sie sowohl Ihren Gartentraum mit Hochbeeten erfüllen und den großzügigen Platz zum Verweilen, Grillen, Entspannen oder Sonnen genießen. Außerdem gelangen Sie vom Schlafzimmer und Kinderzimmer auf dem ca. 16m<sup>2</sup> großen, südwestlich ausgerichteten Balkon.

### **Raumaufteilung:**

- großzügiger Vorraum/Garderobe
- Badezimmer mit Badewanne und Duschewand, Waschbecken mit Verbau, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- separates WC mit Waschbecken und Fenster
- großer Wohn-/Essbereich
- moderne, möblierte Küche ausgestattet mit:
  - Herd, Dunstabzug, Backofen
  - Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühlfächern
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Abstellraum
- südwestlich ausgerichteter Balkon
- süd-west-ost ausgerichtete Terrasse

Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt, die mittels digitaler Regelung einfach

zu steuern ist und ein angenehmes Wohnklima schafft. Sämtliche Fenster sind mit Jalousien ausgestattet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.

Ein KFZ-Außenstellplatz ist ebenso im Paket mit dabei und im Kaufpreis bereits inbegriffen.

Weitere Informationen erhalten Sie in unseren Expose nach Ihrer Anfrage bzw. stehe ich Ihnen für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Name, vollständige Anschrift und Telefonnummer enthalten.

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 <4.750m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <2.250m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <250m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap