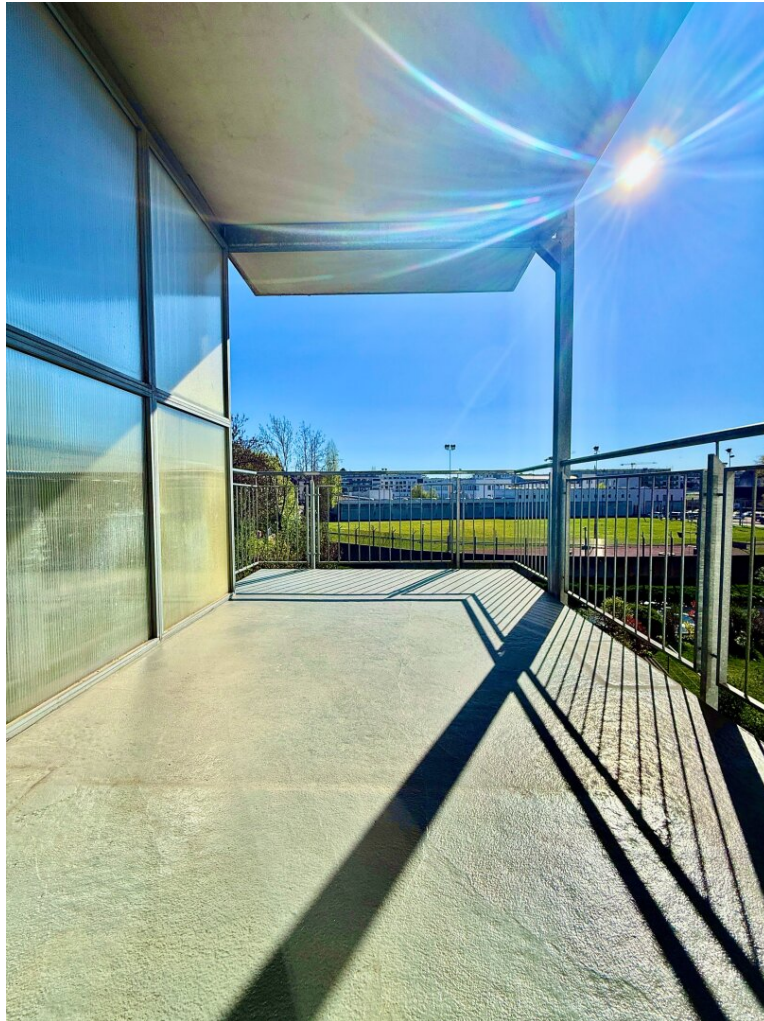


**RUHE & GRÜNBLICK I ERHOLUNGSGEBIET
OEVERSEEPARK I BALKON MIT WINDFANG I 3 ZIMMER /
HELL & RUHIG I INNENHOFLAGE I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38410

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lissagasse 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2002
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	81,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,08 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	269.900,00 €
Betriebskosten:	190,55 €
Heizkosten:	64,92 €
USt.:	32,04 €
Infos zu Preis:	

TG Platz (Nr. 6) zusätzlich EUR 18.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





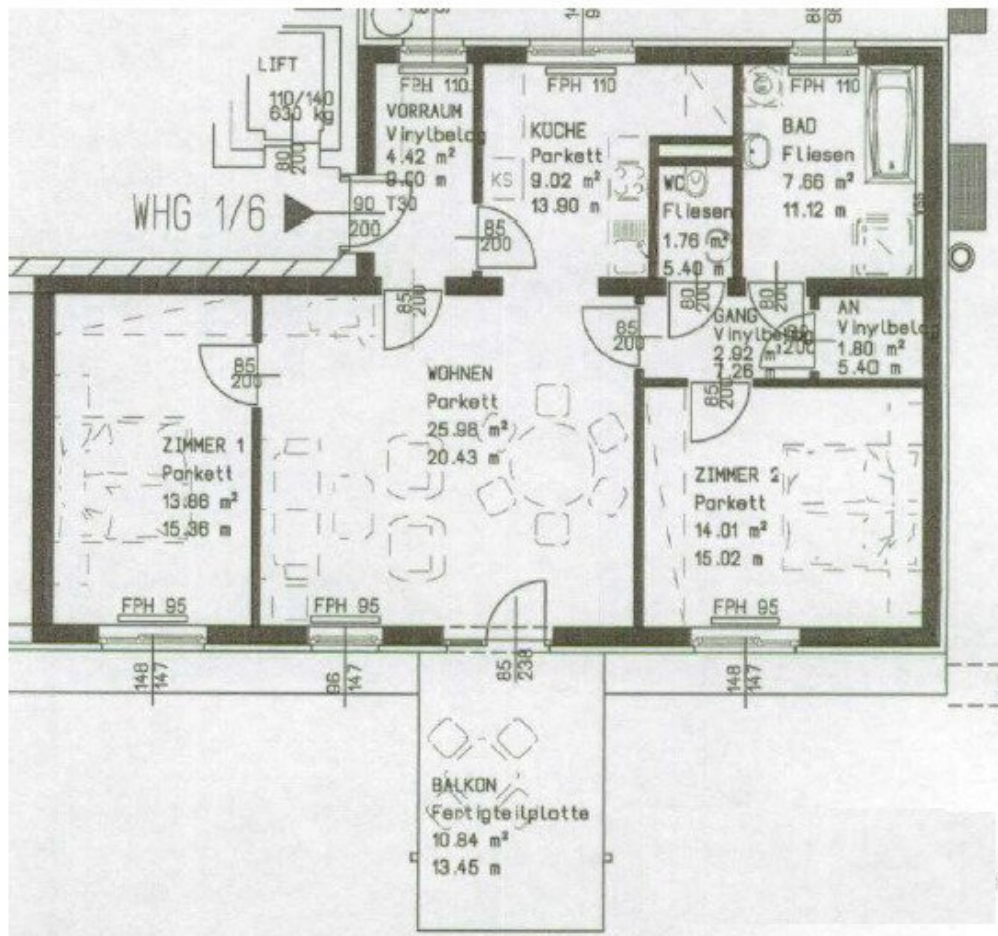












Objektbeschreibung

Wohnen mit Ruhe & Grünblick – 3-Zimmer-Wohnung mit großem Ostbalkon am Oeverseepark

- **Attraktive Adresse in 8020 Graz: Lissagasse 14 – mit Blick ins Grüne**

Urban gelegen und dennoch entspannt: Der innenhofseitige Balkon öffnet den Blick in Richtung Oeverseepark – ideal für alle, die zentrale Lage und Erholung im Grünen verbinden möchten.

- **Großzügige Wohnfläche: 81,43 m² – 3 Zimmer mit angenehmem Raumgefühl**

Die Wohnung bietet eine sehr gut nutzbare Größe für Paare, kleine Familien oder alle, die Homeoffice und Wohnen stilvoll kombinieren möchten.

- **2. Stock mit praktischem Personenaufzug – komfortabel im Alltag**

In der sehr gepflegten Wohnanlage gelangen Sie bequem per Lift in den 2. Stock zur Top 6 – ein echter Pluspunkt, ob mit Einkaufstaschen, Kinderwagen oder einfach für mehr Komfort.

- **Sonnig, hell & lichtdurchflutet – dank vieler Fenster**

Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein freundliches, offenes Wohngefühl und lassen die Räume besonders einladend wirken.

- **Traumbalkon: ca. 10,84 m², ostseitig, innenhofgerichtet – mit Windfang**

Der Ostbalkon bietet Morgensonne, Ruhe und Privatsphäre. Durch die Innenhofausrichtung genießen Sie ein angenehm entspanntes Wohnklima – der Windfang macht den Außenbereich zusätzlich praktisch und gemütlich nutzbar.

- **Voll ausgestattete Küche – sofort startklar**

Die Küche ist komplett eingerichtet und verfügt über Kühlschrank mit extra Gefrierfach,

Ceranfeld, Backofen sowie Geschirrspüler – perfekt, wenn Sie ohne große Zusatzinvestitionen einziehen möchten.

- **Gepflegte Ausstattung & sinnvolle Nebenräume – Parkett, Abstellraum, Keller**

In den Zimmern liegt schöner Parkettboden, das Badezimmer ist gefliest. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum in der Wohnung sowie ein zugeordnetes Kellerabteil für extra Stauraum.

Ein Zuhause zum Ankommen – ruhig, sonnig und familienfreundlich

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer kinderfreundlichen, sehr gepflegten Wohnsiedlung aus dem Jahr 2002 in der Lissagasse 14, 8020 Graz. Auf 81,43m² Wohnfläche erwartet Sie eine sonnige, ruhige und hervorragend alltagstaugliche Drei-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock (Top 6) – bequem erreichbar über einen Personenaufzug.

Schon beim Eintreten überzeugt der großzügige Vorraum, der ein angenehmes „Willkommen-zuhause“-Gefühl vermittelt und die Räume schön erschließt. Von hier gelangen Sie in die voll ausgestattete Küche mit Külschrank samt extra großem Gefrierfach, Ceranfeld, Backofen und Geschirrspüler – ideal für alle, die sofort loswohnen möchten.

Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein Fenster, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist separat begehbar, was den Alltag besonders komfortabel macht. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt dafür, dass Ordnung leichtfällt – vom Staubsauger bis zur Vorratsbox findet alles seinen Platz.

Ein echtes Highlight ist der große, ostseitige Balkon mit rund 10,84 m²: Er ist innenhofseitig ausgerichtet, dadurch angenehm ruhig, und bietet mit seinem Windfang einen besonders gut nutzbaren Außenbereich – perfekt für Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende mit Blick ins Grüne.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, was für eine zeitgemäße, komfortable Wärmeversorgung sorgt. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab und bietet praktischen zusätzlichen Stauraum.

Und wenn es nach draußen gehen soll: Der nahegelegene Oeverseepark lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein – ein Naherholungsplus, das diese Lage besonders lebenswert macht.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <325m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <150m
Universität <1.175m
Höhere Schule <1.300m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <175m

Verkehr

Bus <200m
Straßenbahn <775m
Autobahnanschluss <3.675m
Bahnhof <750m
Flughafen <8.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap