

## **Lichtdurchflutete Neubauwohnung in TU Nähe!**



**Objektnummer: 5156/12286**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	376,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Schiaramazza**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Jochen Rindt Weg 2  
8074 Raaba-Grambach









## Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2021 errichteten Wohnhaus mit nur 13 Wohneinheiten und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung sowie die ausgezeichnete Lage im Grazer Südosten.

Auf rund 77,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn-Essbereich mit hochwertiger DAN-Einbauküche, zwei getrennt begehbare Zimmer sowie ein geräumiger Vorraum, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Die bodentiefen Fenster sorgen in der gesamten Wohnung für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Der ca. 8,5 m<sup>2</sup> große, überdachte Balkon mit Südwest-Ausrichtung lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum

Die Wohn- und Schlafräume sind mit Echtholzparkett ausgestattet, während Vorraum, Bad, WC und Abstellraum über einen modernen Fliesenboden verfügen. Die Wohnung verfügt zudem über eine Wohnraumbelüftung, die für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Abstellraum mit ca. 4,6 m<sup>2</sup>, der wertvollen

Stauraum innerhalb der Wohnung bietet.

Der Wohnung sind außerdem ein ca. 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Sämtliche Ebenen sind bequem mit dem Lift erreichbar.

Den Bewohnern stehen darüber hinaus ein großer Gemeinschaftsgarten, ein überdachter Fahrradabstellplatz, eine Paketempfangsbox sowie mehrere Fahrradräume zur Verfügung.

Die Einbauküche, Tiefgaragenstellplatz sowie die Bad- und WC-Möblierung sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage unter 0664 99162055.

Julian Schiaramazza

Kompagnon Immobilien Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap