

**Letzte 3-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Garten, in
Graz-Andritz - PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 3072

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	139,60 m ²
Keller:	5,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	391.980,00 €
Betriebskosten:	139,93 €
USt.:	13,99 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



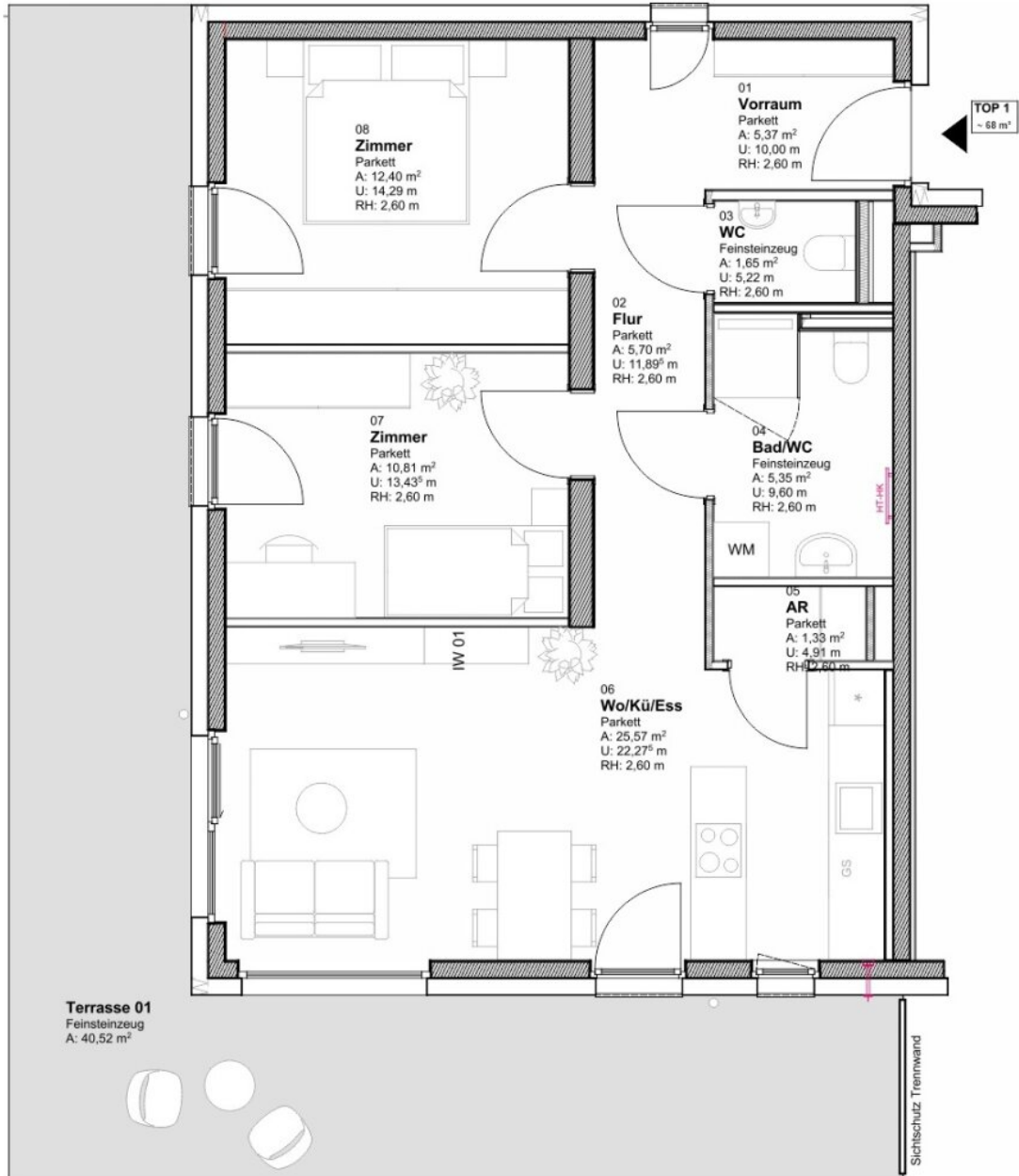
Anna Baranova

Immo Circle GesBR









Objektbeschreibung

Wunderschöne Wohnungen in bester Lage, sehr gute Verkehrsanbindung und perfekte Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft... Kann das wahr sein?

Natürlich! Verwirklichen Sie Ihren Traum von einer Wohnung, die modernes Design mit Qualität verbindet, in einem der beliebtesten Grazer Stadtlagen.

Wohnkomfort, Lage, Ausstattung werden niemanden gleichgültig lassen. Träume von einem idealen Zuhause können Wirklichkeit werden!

Die Größe der 17 Wohnungseinheiten liegt zwischen **46 und 87 m²** (2 - 4 Zimmer), die sicher für Familien, Pärchen, Singles, sowie Anleger attraktiv ist.

Größtmöglichen Wohnkomfort bieten außerdem die **15 PKW-Abstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** und **4 weitere freie Stellplätze** am Grundstück.

Selbstverständlich werden auch überdachte Fahrradabstellplätze errichtet.

Die hochwertige Ausstattung, die Verwendung bester Baumaterialien sowie **die Massivbauweise** machen dieses Projekt in dieser ausgezeichneten Lage zu etwas ganz Besonderem. Alle Terrassen und Balkone sind **nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet**, mit Blick ins Grüne.

Die Vorteile diese Projekts sind der Beweis dafür:

- Massive Bauweise (Stahlbeton);
- Energetisch-thermische Eigenschaften;
- 3-Scheiben Wärmeschutz-Isolierverglasung;
- außen Raffstore mit elektrische Bedienung;
- Gartenwasseranschluss frostfrei;
- Fußbodenheizung - Fernwärme;
- Parkettböden (Eiche/Bambus) und Feinsteinzeug;
- Glasfaser - Internetzugangspunkt im Technikraum;
- Solaranlage;
- Kellerabteile;
- dazugehörige Freiflächen: Garten/Balkon/Terrasse

TRAUM_LEBEN

Das Leben ist voller Veränderungen. Mal benötigen Sie mehr Wohnraum, dann wieder

weniger.

Wir begleiten Sie durch alle diese Phasen, damit Sie Ihren Traum leben.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? *Gerne können Sie uns telefonisch oder per Mail kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.*

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die vom Architektenbüro Zieseritsch entworfenen Wohneinheiten zeichnen sich durch **moderne, großzügige Grundrisse, intelligente Raumaufteilung** und eine **helle, besonders angenehme Wohnatmosphäre** aus. **Stahlbetonbauweise** und die Verwendung **hochwertigster Materialien** garantieren perfekte baubiologische und energetisch-thermisch Eigenschaften. Das **exklusive Lebensgefühl** lässt sich in der warmen Jahreszeit in den **Eigengärten** bzw. auf den großzügigen **Balkonen und Terrassen** der Wohnungen ganz besonders entspannt genießen.

Die **schöne 3-Zimmer-Wohnung** weist folgende Raumaufteilung auf:

- Vorraum
- Flur
- Wohnküche inkl. Essbereich
- Abstellraum
- Gäste-WC
- Bad mit Dusche und WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Weiters sind der Wohnung eine **Terrasse von rd. 40 m²** und ein **Garten mit rd. 140 m²** zugehörig. Die Terrasse ist mit einem Gartenwasseranschluss ausgestattet.

Im Untergeschoß befindet sich das zugehörige Kellerabteil. Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann bei Bedarf um einen Kaufpreis von € 27.195,- (Endverbraucherpreis) erworben werden.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Gerne können Sie sich vormerken lassen, um unter den Ersten zu sein, die detaillierte Informationen bezüglich Stand der Bauarbeiten erhalten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <4.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap