

**Andritz-TOP-Lage: Geräumige, schön gelegene  
4-Zimmer-Wohnung in Graz Andritz - St. Veit**



Wohnzimmer

**Objektnummer: O2100164073**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Im Hoffeld
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,79 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	97,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,57
Kaufpreis:	314.000,00 €
Betriebskosten:	207,20 €
Heizkosten:	96,70 €
Infos zu Preis:	

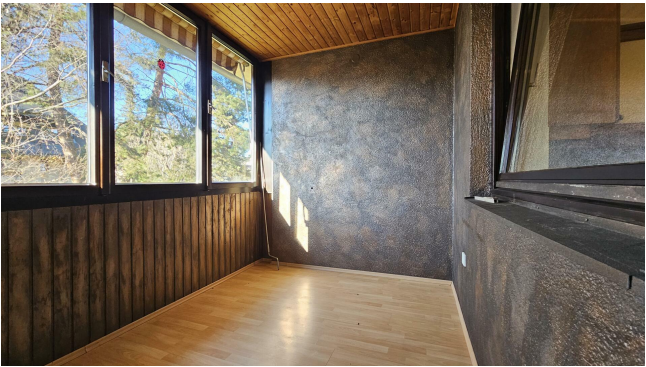
Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

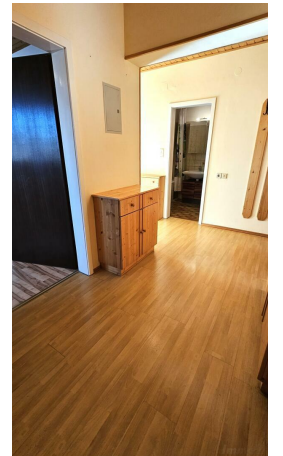
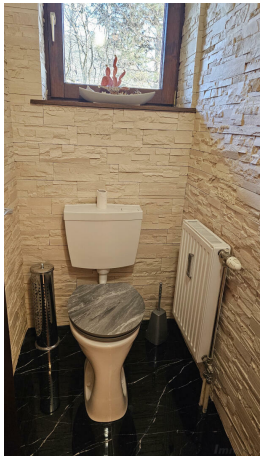






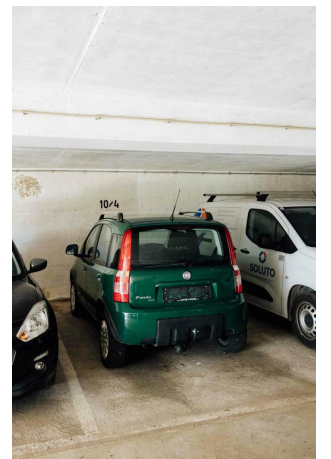
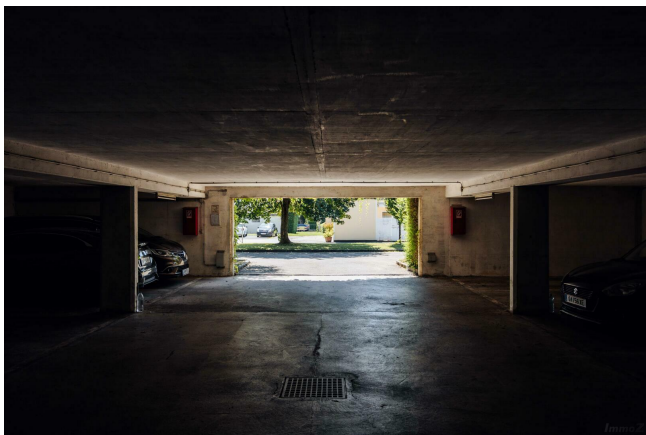












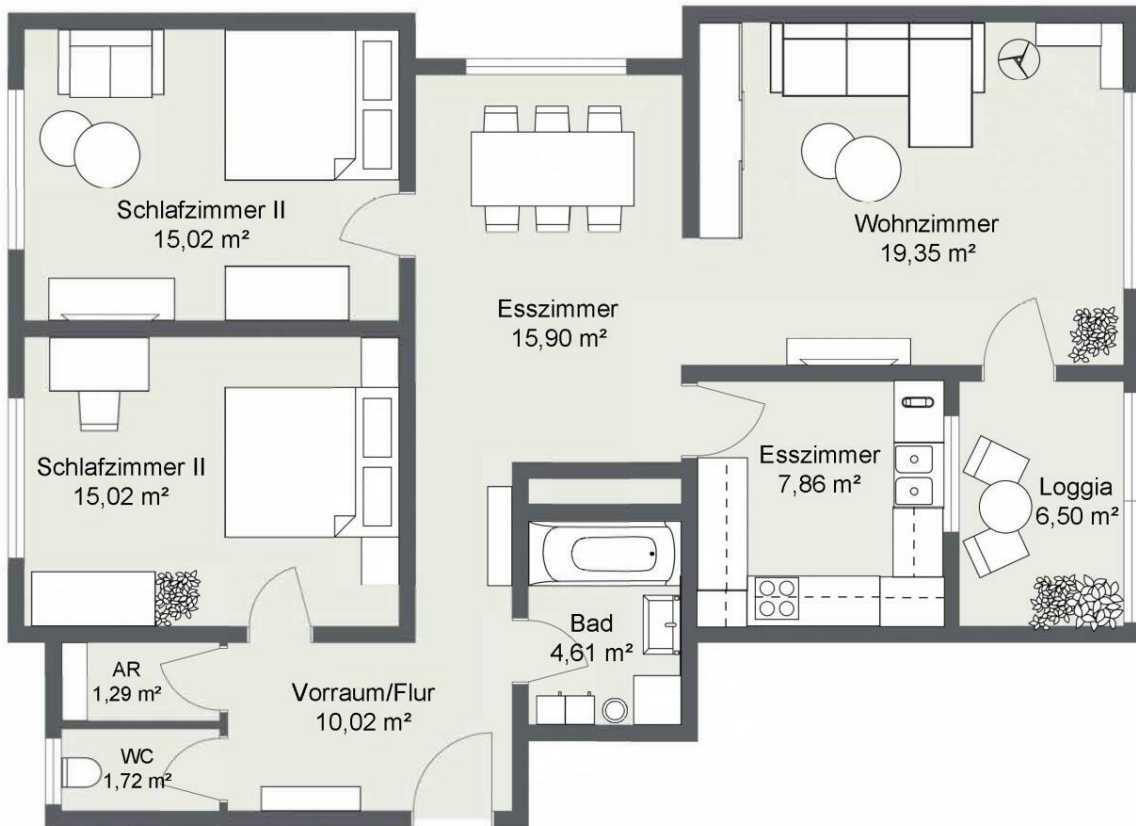


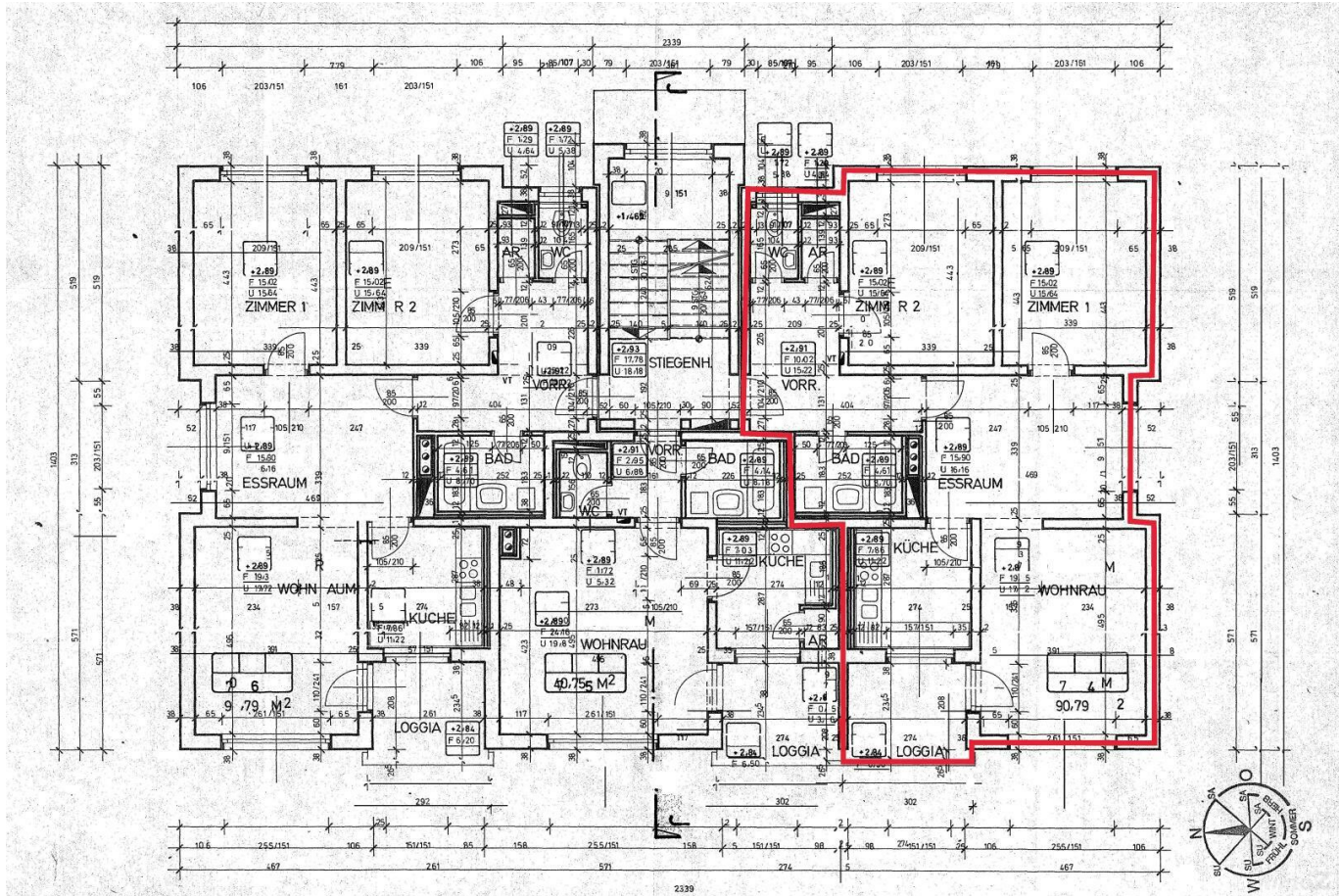


# 1. Etage



# Im Hoffeld 60





## Objektbeschreibung

**Andritz-TOP-Lage: Geräumige, schön gelegene 4-Zimmer-Wohnung in Graz Andritz - St. Veit**

### Beschreibung der Wohnung:

Diese attraktive **4-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich im begehrten Grazer Wohnbezirk **Andritz-St.Veit**, einer der **lebenswertesten Wohngegenden von Graz**. Die Wohnung liegt im **ersten Stock** einer gepflegten Wohnhausanlage, die sich durch ihre **grüne und weitläufige Gestaltung** auszeichnet. Mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 97,29m<sup>2</sup> (WFL 90,79 m<sup>2</sup> + 6,50 m<sup>2</sup> Loggia)** bietet diese Wohnung eine optimale Raumaufteilung und viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. **Raumaufteilung: Die Wohnung besteht aus:**

- **Vorraum:** Geräumig und einladend, bietet der Vorraum ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank.
- **Wohnzimmer:** Großzügig geschnitten bietet das Wohnzimmer viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Von hier aus gelangt man auf die 6,50 m<sup>2</sup> große Loggia, die zum Verweilen einlädt.
- **Esszimmer:** Das Durchgangszimmer eignet sich perfekt als Esszimmer und verbindet die Schlafräume mit dem Wohnzimmer.
- **Küche:** Eine voll ausgestattete Küche mit sämtlichen E-Geräten (Herd, Backofen, Gefrier-Kühlkombination, Geschirrspüler, uvm.) lädt zum Kochen ein.
- **Schlafzimmer 1:** Ebenfalls ca. 15m<sup>2</sup> groß, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer.
- **Schlafzimmer 2:** Mit ca. 15m<sup>2</sup> bietet dieses Zimmer genügend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbel.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit einer Badewanne und traditionellen Fliesen, bietet das Badezimmer Raum zur Entspannung.
- **Extra-WC:** Ein renoviertes, separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Abstellraum:** Praktischer Abstellraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder weitere Utensilien.

### Ausstattung und Extras:

- **Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein **riesiges ca. 10m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** mit eigenem Stromanschluss, das zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten z.B. für einen Tiefkühlschrank bietet. Ebenso befindet sich eine Waschküche und ein Trockraum im Gebäude.
- **Garagenstellplatz:** Ein eigener überdachter Autoabstellplatz ist zzgl. 18.000,-- EUR mitzuerwerben und garantiert sicheres und bequemes Parken.
- **Parkmöglichkeiten:** Vor der Wohnanlage stehen zahlreiche freie Autoabstellplätze sowie Besucherparkplätze und im Gebäude ein Fahrradkeller zur Verfügung.



- **Spiel- und Erholungswiese:** Direkt bei der Wohnanlage befindet sich eine riesige ungefähr 3.900m<sup>2</sup> große Freizeitwiese, die für alle Bewohner der Anlage viel Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen bietet .
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Zwei **Bushaltestellen**, mit den Linien 53 und Nachtbus N5 der GVB und eine Verbund Linie (RegioBus 111) befinden sich direkt vor der Wohnanlage, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten.

#### **Wohnanlage:**

Die am Ende des 20. Jahrhunderts gestaltete Wohnanlage zeichnet sich durch ein **durchdachtes Wohnkonzept** aus. Zwischen den einzelnen Häusern hätte leicht noch ein weiteres Haus Platz gefunden. Stattdessen wurde bewusst eine großzügige **Grünfläche** mit **Parkbänken, Tischen** sowie einer vielfältigen **Bepflanzung** mit **Bäumen und Pflanzen** angelegt. Diese Gestaltung sorgt für eine entspannte und naturnahe Wohnatmosphäre und bietet den Bewohnern reichlich Raum zur Erholung und Begegnung.

#### **Lage:**

**Graz-Andritz** ist bekannt für seine hohe **Lebensqualität** und die perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil und naturnaher Umgebung. Die Wohnhausanlage "Im Hoffeld" besticht durch ihre **ruhige und grüne Lage**, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe zu finden sind. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten** und **Freizeiteinrichtungen** sind schnell erreichbar, und die Anbindung an das **Stadtzentrum von Graz** ist ausgezeichnet.

#### **Fazit:**

Diese **4-Zimmer-Eigentumswohnung** in **Graz-Andritz** ist ideal für **Familien, Paare** oder **Singles**, die viel Wert auf eine **grüne und ruhige Wohnlage** legen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Die großzügige Raumaufteilung, die zusätzliche Loggia und die hervorragende Infrastruktur machen diese Wohnung zu einem perfekten neuen Zuhause.