

**++Exklusive Gartenwohnung in Graz, 3 Zimmer, moderne  
Ausstattung mit sonniger Terrasse++**



**Objektnummer: 3090**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	80,05 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	19,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	284.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. € 15.000,- Carportstellplatz

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**GF Heidi Stelzer**









## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und gemütlichen Wohnung mit Garten in Graz? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

**Heimkommen und wohlfühlen** - so lautet das Motto in dieser **lichtdurchfluteten Gartenwohnung**.

Die **ebenerdig** zugängliche 3-Zimmer-Wohnung liegt in einer schönen Wohnanlage, bestehend aus mehreren Reihenhäusern sowie Doppelwohnhäusern. Schon beim Gang durch die Eingangstüre fällt einem sofort die **stillvolle Ausstattung** der **hellen Räumlichkeiten** auf.

Die optimale Raumaufteilung mit einer großzügigen Wohnküche mit Essbereich, bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende und gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden. Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer mit Fenster, ein Abstellraum und zwei weitere Zimmer. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche für wohlige Wärme sorgt.

Sowohl vom Schlafzimmer, als auch vom **lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich** gelangt man auf die **sonnige Terrasse** des **schönen Eigengartens**. Die **südwestliche Ausrichtung** garantiert sonnige Stunden das ganze Jahr über. Hier können Sie den Alltag hinter sich und Ihre Seele baumeln lassen bzw. Ihre eigenen Gartenideen verwirklichen

Ein sehr geräumiges **Kellerabteil** (19m<sup>2</sup>) ist im Kaufpreis inkludiert. Der überdachte **KFZ-Abstellplatz** wird um EUR 15.000,- mit angeboten und erspart Ihnen die Parkplatzsuche.

Besonders hervorzuheben ist die idyllische Lage der Wohnung. Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn sowohl Bus als auch **Straßenbahn** und der **Bahnhof** sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Auch die Anbindung an die Autobahn ist ideal, sodass Sie flexibel und schnell in alle Richtungen unterwegs sein können. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und das Einkaufszentrum **Murpark** sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Nutzen Sie jetzt die Chance, lassen Sie sich von der wunderschönen Gartenwohnung begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**Hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **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 <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap