

**8051 Graz: Sonnige Familienwohnung in Kuppenlage mit Balkon, Eigengarten und Süd-Panoramaaussicht**



\_I3A2649

**Objektnummer: O2100164883**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	122,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,58 €
<b>Heizkosten:</b>	149,75 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner







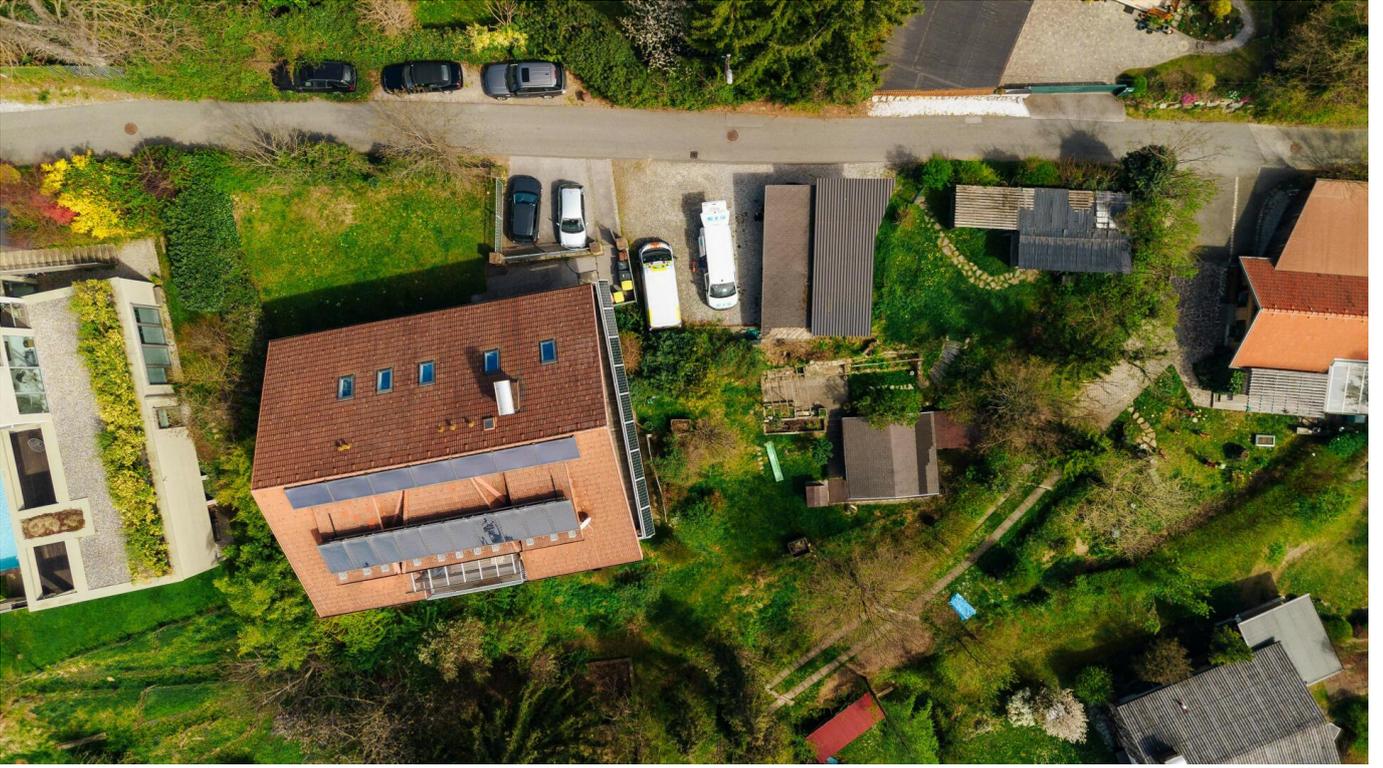












## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen mit unverbaubarer Aussicht, großzügiger Balkonfläche und Privatgarten

In absoluter Ruhelage am Burghügel der ehemaligen Burg Gösting präsentiert sich diese lichtdurchflutete Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses. *Die Verbindung aus einzigartiger Aussichtslage, durchdachtem Grundriss und großzügigen Außenbereichen steht für außergewöhnliche Wohnqualität.*

### Highlights dieser Immobilie:

- Atemberaubende Aussichtslage mit ganztägiger Sonneneinstrahlung
- Großzügiger, rund 50 m<sup>2</sup> großer Balkon mit viel Platz zum Entspannen
- Eigener 149 m<sup>2</sup> Privatgarten inklusive Holzhütte mit integrierter Sauna
- Zwei gut ausgestattete Badezimmer – ideal für Familien oder Gäste
- Überdachter Autoabstellplatz (Carport) direkt beim Haus
- Hochwertiger Parkettboden, gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- Helle, offene Raumgestaltung mit großen Fensterflächen
- Ruhige, grüne Umgebung und dennoch ausgezeichnete Anbindung an die Stadt
- Warmwasseraufbereitung über die Solaranlage am Dach & Energieersparnis durch Photovoltaikanlage

### Objektdetails:

- Wohnfläche: 122,68 m<sup>2</sup>
- Balkonfläche: 48 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: 149 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 4 Zimmer mit separater Küche & 2 Bädern

### Lage:

Der **Ruinenweg** in Graz liegt im Stadtbezirk **Gösting**, einem der grünsten und ruhigsten Stadtteile. Die Straße führt direkt zur **Burgruine Gösting**, einem historischen Wahrzeichen aus dem 11. Jahrhundert, das hoch über dem Murtal thront und einen beeindruckenden Panoramablick über Graz bietet.

Die Umgebung ist geprägt von Wanderwegen, Wäldern und Aussichtspunkten, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar, was den Alltag angenehm gestaltet.?

### Überzeugen Sie sich selbst!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.