

# 8054 Graz Vier Zimmer Wohnung - beste Ausstattung



Terrassen Wohnung, beschriftet +Größen in m2

Objektnummer: O2100162125

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	399.950,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

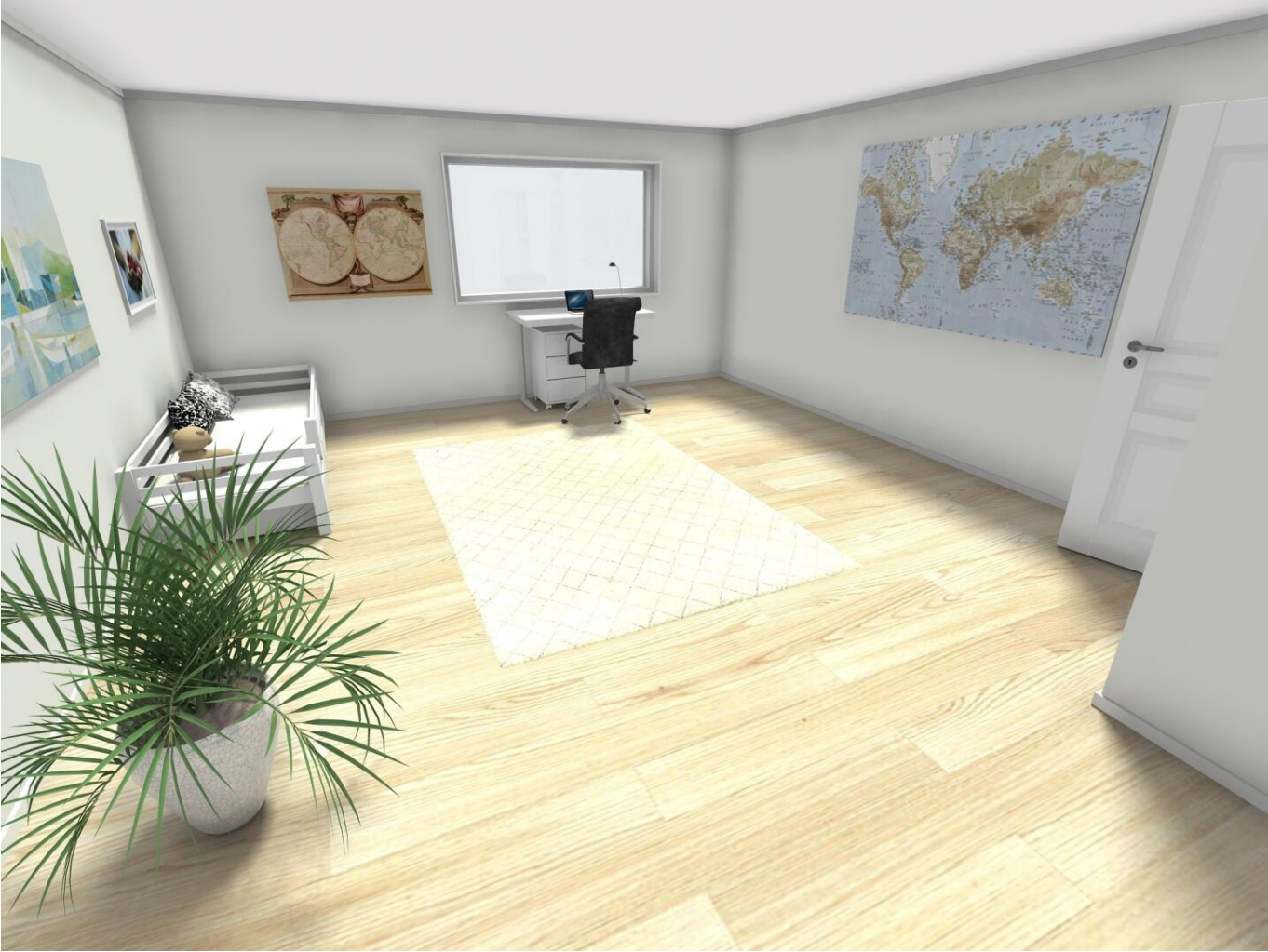


**Alexander Wanz**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8  
8020 Graz

H 0680 300 54 44





# Objektbeschreibung

## **Perfekt aufgeteilte Erstbezugs-4-Zimmerwohnung mit Fernsicht und großzügiger Terrasse.**

### **Lage und Infrastruktur**

Tolle Wohnlage, umgeben von Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern.

Ruhige Wohnlage in verkehrsfreier Zone in einem Haus mit insgesamt nur drei Wohnungen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Grazer Grüngürtel rund um das Schloß St.Martin, mit tollen Wanderwegen, Teichen uvm.

Freizeitgestaltung in der Nähe, wie Schwimmbad, Tennisplätze, Fußballplätze, Parks, etc.etc.

Beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus zur Wifi und zur Uni, ins Zentrum und bis zur Straßenbahn bzw. S Bahn.

Tolle Radwege ins Grüne. Alle Supermärkte (5x), Ärztezentrum, Cafes und Restaurants in unmittelbarer Umgebung.

Fordern Sie unseren ausführlichen Lagebericht an, unter: wanz@steindorff.at bzw. 0680-300-54-44

### **4 Zimmer, ca. 88m<sup>2</sup> + Terrasse ca. 20m<sup>2</sup>**

#### **Aufteilung:**

Wohnzimmer mit Zugang zum Sonnendeck,größtenteils überdacht

Sehr großes Eltern Schlafzimmer

Zwei Kinder Zimmer bzw. Büro Gästezimmer udgl.

Küche open plan

Zwei Bäder mit WC

Abstellraum

Vorraum

#### **Ausstattung:**

Sonnenschutz Raffstore, elektrisch, in allen Zimmern,gegen Aufpreis möglich

Klimaanlage im Wohnzimmer,gegen Aufpreis möglich

Photovoltaik vorbereitet, gegen Aufpreis möglich

Überdachter Autoabstellplatz inkl. Starkstrom Anschluss gegen Aufpreis möglich

#### **Heizung: Fußbodenheizung**

eigene Fernwärmestation

Energieausweis: HWB: 49,00 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse: B

fGEE: 0,72 Klasse A

#### **Schlüsselfertige Übergabe**

**TOP Lage, beste Infrastruktur**

Mehr Infos und Details

**Flächen:**

Wohnung ca. 87,82m<sup>2</sup>

Aussenfl Terrasse ca. 20m<sup>2</sup> +10m<sup>2</sup> gegen Aufpreis möglich

Keller ca.4,88m<sup>2</sup>

Wohnung ca.87,82m<sup>2</sup>: ab **€ 399.950,--**

+ ca. 20m<sup>2</sup> Terrasse