

**8054 Graz Bad Straßgang KOMPLETTE Haus- Etage, mit großzügigen Sonnen-Terrassen.**



Wohnzimmer open plan Bad Strassgang AW - 3D Foto c

**Objektnummer: O2100162125**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

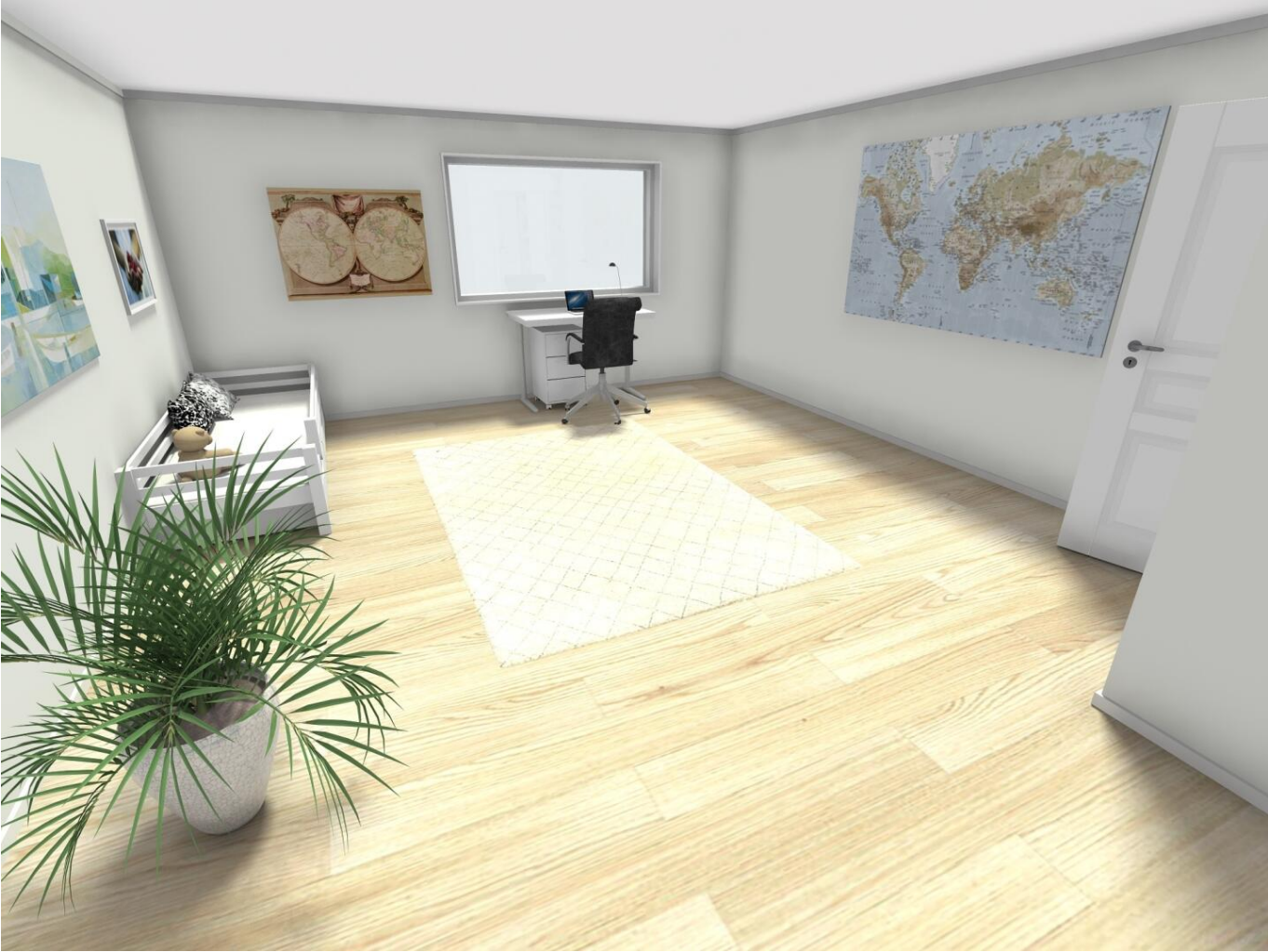
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Wanz**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8  
8020 Graz







# Objektbeschreibung

## **LAGE**

Graz-Straßgang wird von Wäldern und Hügeln gesäumt. Wer sich in dieser hervorragenden Lage niederlässt, wohnt am Grünlandgürtel und in der Stadt zugleich.

## **BESTE INFRASTRUKTUR mit RUHELAGE**

Genießen Sie den herrlichen Fernblick auf den naheliegenden Kehlberg über dem Bad Straßgang zum Schloß St. Martin. Generell wurde höchstes Augenmerk auf qualitativ hochwertige Ausstattung gelegt.

## **SOFORT BEZIEHBAR**

## **PERFEKTE INFRASTRUKTUR**

## **HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**

## **DURCHDACHTE RAUM- AUFTEILUNG**

## **TOP LAGE - BARRIEREFREI**

**Eine KOMPLETTE Haus- Etage, mit großzügigen Sonnen-Terrassen.**

### *Wohnung TOP 1: Barrierefreier Zugang im Erdgeschoss*

Wohnküche mit integriertem Essbereich

Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse 1

Schlafzimmer mit Zugang zur allg. Terrasse 2

Kinderzimmer/Gäste/ Büro

Badezimmer, Vorraum/Diele, ebenerdiger Keller Ersatzraum

Nutzfläche ca. 68m<sup>2</sup>

Weit über Standard ausgestattete Wohnungen:

+ Sonnen-Terrasse mit Granitboden und modernem Geländer + Attika

Massiv überdachter Autoabstellplatz optional

Energiekennzahlen: HWB 50 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,84 (Klasse A), lt.Energieausweis, Stand Baueinreichung.

### **Ausstattungs Details:**

Einfahrtstor

Bauweise Ziegelmassiv mind. 25cm +20cm Vollwärmeschutz

Kamin im EG möglich

Eingangstüre weiß , brandhemmend F30

Innentüren Röhrenspan

Böden: Parkett bzw. Fliesen

Fußbodenheizung in allen Zimmern

Badezimmer mit Eckbadewanne, Handtuchwärmer, Fenster

Anschlüsse für SAT in WZ+SZ

Anschlüsse Telefon (für Internet etc.) im WZ

Günstige Betriebskosten: **NUR € 99,--**

**Durch die optimale Lage und die hochwertige Bauweise und Planung wird die Wohnqualität und Wertbeständigkeit über Generationen gesichert.**