

**Bezug ab sofort: Lebensraum zwischen Idylle und
Zentrum - PROVISIONSFREI!**



Objektnummer: 961/34895

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Nutzfläche:	69,40 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	78,00 m ²
Heizwärmebedarf:	38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	367.591,00 €
Betriebskosten:	312,00 €

Ihr Ansprechpartner



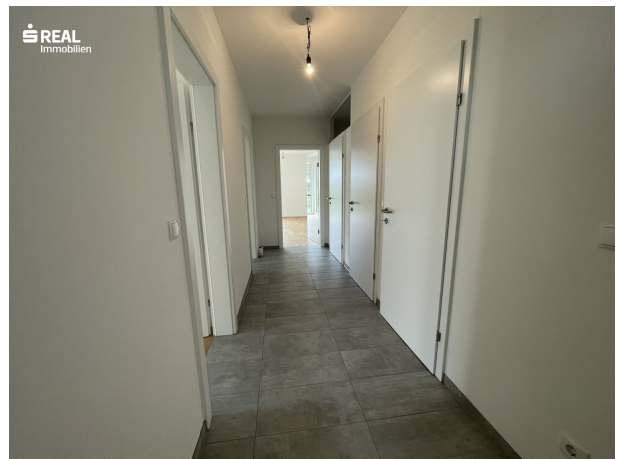
Michaela Rettenbacher

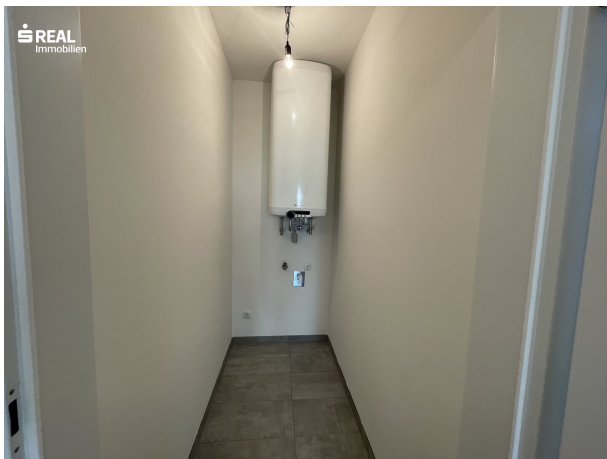
s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42
Eggenberger Allee 42
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405
H +43 664 8184130

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













GRUNDRISS
GARTEN-/KELLERGESCHOSS
HAUS 3 - WO 2c/1
3 ZI 69,49m²



WOHNKÜCHE	28,76m ²
ZIMMER	11,61m ²
ZIMMER	10,93m ²
VORRAUM	8,97m ²
BAD	5,12m ²
ABSTELLRAUM	2,19m ²
WC	1,91m ²
NUTZFLÄCHE	69,49m²
TERRASSE	11,488m ²
GARTEN	78,55m ²



Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen im Grünen

s REAL vermittelt am Rand von Graz, im Stadtteil Ries, ein modernes Bauprojekt mit insgesamt 32 freifinanzierten Eigentumswohnungen der ÖWG Wohnbau.

Das Projekt zeichnet sich durch seine idyllische Lage in unmittelbarer **Nähe zum LKH** Graz aus. Die vielen Spazier- und Wanderwege Richtung Leechwald, sowie die Buschenschank Sattler laden zur Naherholung ein.

Alle Einheiten verfügen über großzügige Terrassen, teils mit Eigengarten. Hier lässt sich die sonnige und idyllische Lage nach einem Arbeitstag in vollen Zügen genießen. Die Wohneinheiten sind modern geplant und begeistern mit ihrer durchdachten Raumaufteilung. Es stehen noch 3 und 4 Zimmer-Wohnungen sowie Reihenhäuser zur Verfügung. Im Kaufpreis ist ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum und ein Carport inkludiert (Vorkehrungen für E-Ladestation getroffen).

Eine Photovoltaikanlage für jede Einheit zur eigenen Warmwasser- und Stromerzeugung, Besucherparkplätze sowie eine zentrale Pelletsheizung runden dieses rundum gelungene Bauprojekt ab.

HWB: 38,3 kWh/m²a

fGEE: 0,71

Bezug: ab sofort möglich

Beratung und Verkauf:
Michaela Rettenbacher, MA MSc BSc
s REAL Immobilienmaklerin
M +43 664 8184130
www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap