

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



Objektnummer: 961/34903

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Nutzfläche:	103,70 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,00 m ²
Heizwärmebedarf:	38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	573.457,00 €
Betriebskosten:	477,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

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





















GRUNDRISS
 ERD-/OBERGESCHOSS
 HAUS 5 - WO 4c
 4 ZI 103,79m²

EG: WOHNEN	32,32m ²
KÜCHE	9,49m ²
VORRAUM	5,60m ²
WC	2,92m ²
ABSTELLRAUM	2,60m ²
OG: ZIMMER	15,54m ²
ZIMMER	11,65m ²
ZIMMER	11,34m ²
BAD/WC	7,71m ²
FLUR	4,62m ²
NUTZFLÄCHE	103,79m ²
TERRASSE WEST	10,41m ²
TERRASSE OST	2,24m ²
GARTEN	38,69m ²
VORGARTEN	21,75m ²
BALKON	6,04m 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 <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap