

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



**Objektnummer: 961/34890**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



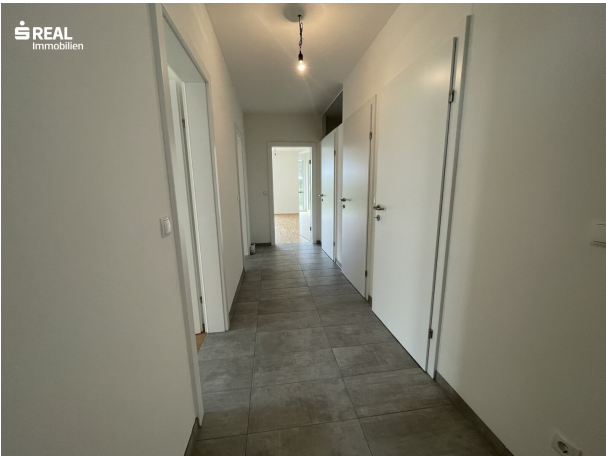
### **Michaela Rettenbacher**

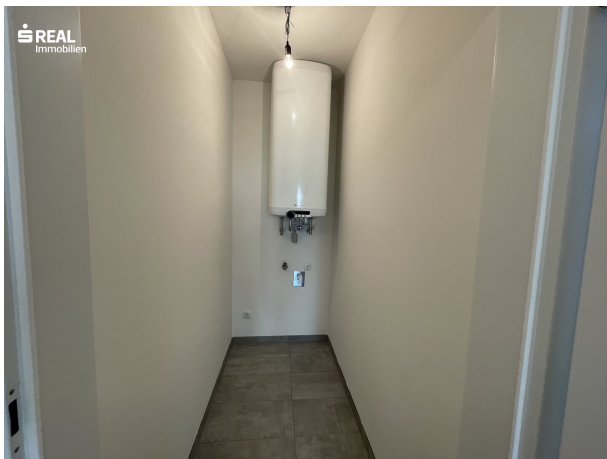
s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

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 2 - WO 2b/1**  
**3 ZI 69,49m<sup>2</sup>**



WOHNKÜCHE	28,76m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,61m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,93m <sup>2</sup>
VORRAUM	8,97m <sup>2</sup>
BAD	5,12m <sup>2</sup>
WC	1,91m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,19m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	<b>69,49m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	11,88m <sup>2</sup>
GARTEN	78,55m <sup>2</sup>





# 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/m<sup>2</sup>a  
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](http://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