

## Erstbezug in moderner Immobilie



**Objektnummer: 961/34917**

**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>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	53,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,09
<b>Kaufpreis:</b>	294.690,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Aida Dzaferovic

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26408

H +43 664 8184131

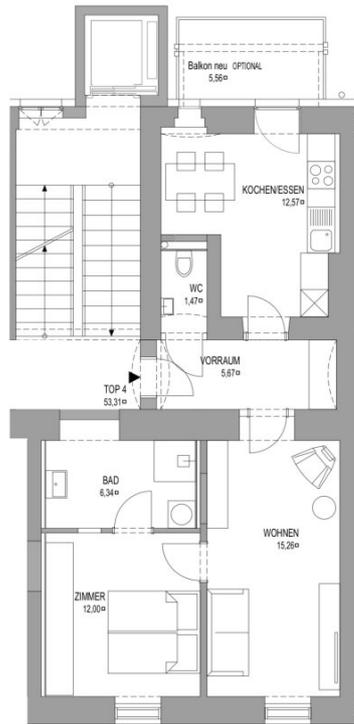
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











I. OBERGESCHOSS



**KASTELLFELDGASSE 22**  
8010 Graz

**TOP 4**  
1. OBERGESCHOSS  
3-Zimmer

Nettonutzfläche 53,31 m<sup>2</sup>  
Balkon 5,56 m<sup>2</sup> - optional

STAND: 03.09.2024  
Einrichtung beispielhaft, vorbehaltlich Änderungen, Flächen m<sup>2</sup> ± 5%



FURBERRECHTER: **archX**  
ARCHITECTURE, DESIGN, INTERIOR, TECHNICAL  
MARKETING, PROJECT MANAGEMENT  
 • Zimmerbauerstr. 10 | 8010 Graz  
 • +43 (0) 316 2066 11  
 • +43 (0) 316 2066 20  
 • info@archx.at  
 • www.archx.at



Ein Projekt von:



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Graz! Diese moderne und stilvolle Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und bietet mit einer Gesamtfläche von 53,58 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Als Erstbezug können Sie sich darauf freuen, der erste Bewohner dieses herrlichen Zuhauses zu sein.

Diese Wohnung bietet ein angenehmes Wohnambiente und ist gut durchdacht gestaltet. Sie umfasst ein Zimmer mit 12,00 m<sup>2</sup>, das vielfältig nutzbar ist und ausreichend Platz bietet. Der Wohnraum nimmt eine Fläche von 15,26 m<sup>2</sup> ein und lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die Küche mit 12,57 m<sup>2</sup> ausreichend Platz zum Kochen und Essen bietet. Das Badezimmer erstreckt sich über 6,43 m<sup>2</sup>, und das separate WC über 1,47 m<sup>2</sup>, beide funktional gestaltet für den täglichen Komfort. Ein Vorraum von 5,85 m<sup>2</sup> sorgt für einen angenehmen Empfangsbereich.

Ein Balkon bietet zusätzlichen Raum im Freien und ist ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Die Lage dieser Immobilie ist äußerst attraktiv. Sie befindet sich im Herzen von Graz und ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle und eine Straßenbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Arztpraxen, Apotheken, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu erreichen. Familien profitieren von den zahlreichen Schulen, Kindergärten und anderen Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Für Studierende ist die direkte Nähe zur Technischen Universität und die guten öffentlichen Verkehrsverbindungen zur Universität und zu den Fachhochschulen ideal. Auch für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Die charmante Grazer Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Bezug ab Anfang 2025!

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Gerne sind wir auch bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie behilflich!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap