

## Perfekte Verbindung von Stadtleben und Ruhe – Ihr neues Zuhause in Graz



**Objektnummer: 79432**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	153,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	539.111,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

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







# Objektbeschreibung

## Lebensfreude– Neues Zuhause in Graz!

Das Wohnbauprojekt bietet Ihnen moderne Eigentumswohnungen in erstklassiger Qualität im Herzen von Graz Jakomini. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten mit Wohnflächen ab 44 m<sup>2</sup> ein Zuhause, in dem Sie sich von Anfang an wohlfühlen. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen, damit Sie Ihre Zeit in Ihrem neuen Zuhause bestmöglich genießen können.

## Ausstattung

Qualitativ hochwertige Ausstattung in und um den Wohnungen:

- Außenbeschattung
- Aufzug
- Kellerabteile
- Fußbodenheizung
- Parkettböden & hochwertige Fliesen
- Wärmeversorgung über Fernwärme

## Lage:

Der Blick ins Grüne sowie die hervorragende Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung gewährleisten höchste Wohnqualität und Mobilität – auch ohne Auto. Liveable ermöglicht es Ihnen, das Beste der Stadt in nur wenigen Minuten zu erreichen. Der zeitgemäße Neubau befindet sich in einem ruhigen, grünen Innenhof, zwischen Innenstadt und Murpark gelegen, wo man dem Trubel der Stadt mühelos entfliehen kann. Von Grund auf so konzipiert und geplant, dass es sich perfekt in seine Umgebung einfügt, schafft dieses Projekt den idealen Ort zum Wohnen und Leben.

Sie liegt in der Nähe der Münzgrabenstraße, einer der Hauptverkehrsstraßen der Stadt. In direkter Umgebung gibt es zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte.

## Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Lage bietet eine herausragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Innerhalb eines kurzen Fußwegs von 2-5 Minuten erreichen Sie zahlreiche Bushaltestellen und

Straßenbahnlinien. Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit macht es einfach, die Stadt zu erkunden und bequem zu anderen Zielen in Graz zu gelangen.

Straßenbahnlinien: 4, E

Bushaltelinien: 66, 34, 74, N4

**\*\*JETZT SPAREN: -9,5% vom Kaufpreis bis Baustart!\*\***

**Fertigstellung: voraussichtlich 2026**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

Der Abgeber verrechnet bei Kaufabschluss eine Betreuungsgebühr von 1% vom Kaufpreis.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap