

Andritz-TOP-Lage: Geräumige, schön gelegene 4-Zimmer-Wohnung in Graz Andritz - St. Veit

1. Etage



ImmoZ

3D-Grundriss Im Hoffeld

Objektnummer: O2100163639

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Im Hoffeld
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,79 m ²
Gesamtfläche:	97,29 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	314.000,00 €
Betriebskosten:	207,20 €
Heizkosten:	96,70 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

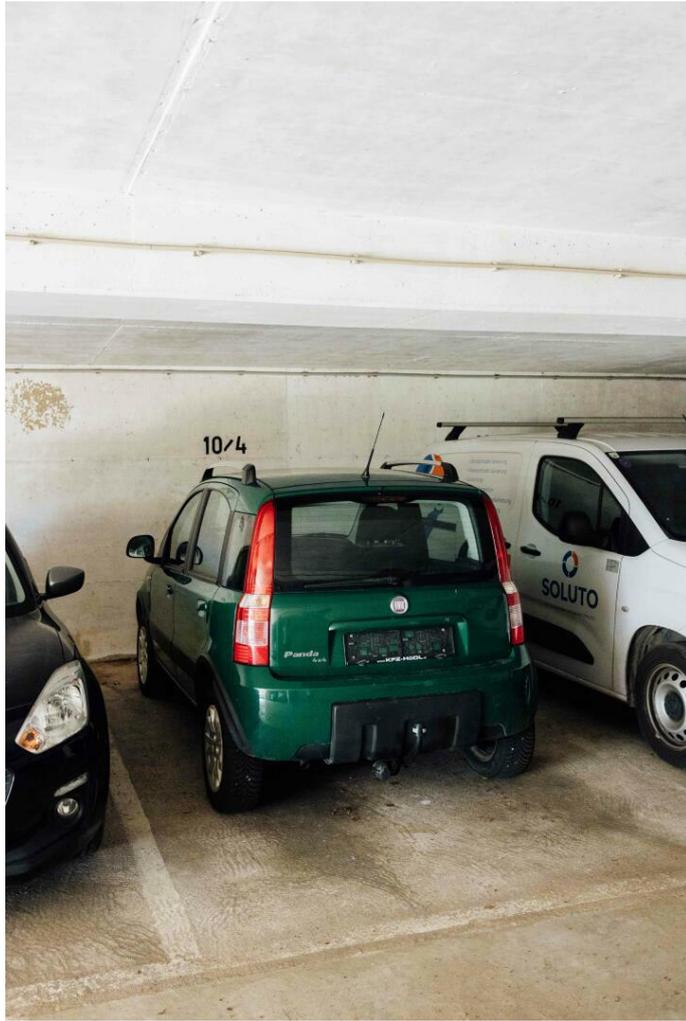








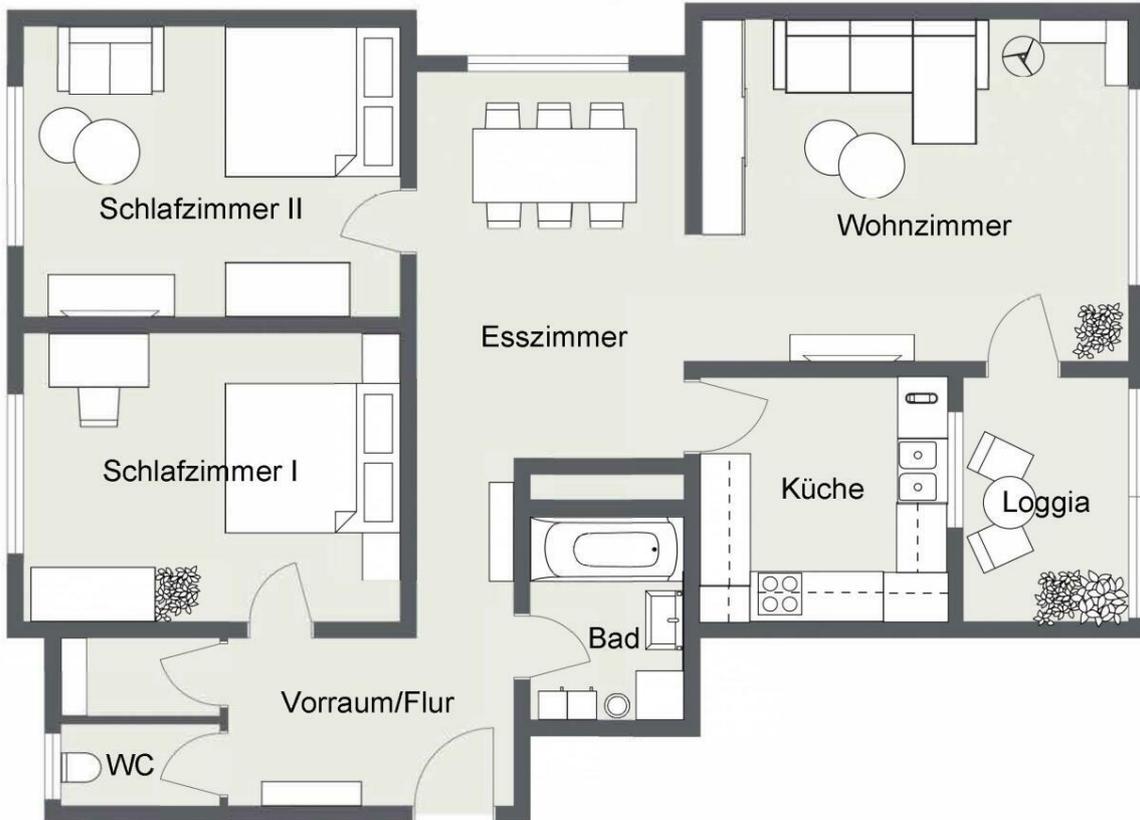








Im Hoffeld
1. Etage



Objektbeschreibung

Andritz-TOP-Lage: Geräumige, schön gelegene 4-Zimmer-Wohnung in Graz Andritz - St. Veit

Beschreibung der Wohnung:

Diese attraktive **4-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich im begehrten Grazer Wohnbezirk **Andritz-St.Veit**, einer der **lebenswertesten Wohngegenden von Graz**. Die Wohnung liegt im **ersten Stock** einer gepflegten Wohnhausanlage, die sich durch ihre **grüne und weitläufige Gestaltung** auszeichnet. Mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 97,29m² (WFL 90,79 m² + 6,50 m² Loggia)** bietet diese Wohnung eine optimale Raumaufteilung und viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. **Raumaufteilung: Die Wohnung besteht aus:**

- **Vorraum:** Geräumig und einladend, bietet der Vorraum ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank.
- **Wohnzimmer:** Großzügig geschnitten bietet das Wohnzimmer viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Von hier aus gelangt man auf die 6,50 m² große Loggia, die zum Verweilen einlädt.
- **Esszimmer:** Das Durchgangszimmer eignet sich perfekt als Esszimmer und verbindet die Schlafräume mit dem Wohnzimmer.
- **Küche:** Eine voll ausgestattete Küche mit sämtlichen E-Geräten (Herd, Backofen, Gefrier-Kühlkombination, Geschirrspüler, uvm.) lädt zum Kochen ein.
- **Schlafzimmer 1:** Ebenfalls ca. 15m² groß, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer.
- **Schlafzimmer 2:** Mit ca. 15m² bietet dieses Zimmer genügend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbel.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit einer Badewanne und traditionellen Fliesen, bietet das Badezimmer Raum zur Entspannung.
- **Extra-WC:** Ein renoviertes, separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Abstellraum:** Praktischer Abstellraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder weitere Utensilien.

Ausstattung und Extras:

- **Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein **riesiges ca. 10m² großes Kellerabteil** mit eigenem Stromanschluss, das zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten z.B. für einen Tiefkühlschrank bietet. Ebenso befindet sich eine Waschküche und ein Trockraum im Gebäude.
- **Garagenstellplatz:** Ein eigener überdachter Autoabstellplatz ist zzgl. 18.000,-- EUR mitzuerwerben und garantiert sicheres und bequemes Parken.
- **Parkmöglichkeiten:** Vor der Wohnanlage stehen zahlreiche freie Autoabstellplätze sowie Besucherparkplätze und im Gebäude ein Fahrradkeller zur Verfügung.

- **Spiel- und Erholungswiese:** Direkt bei der Wohnanlage befindet sich eine riesige ungefähr 3.900m² große Freizeitwiese, die für alle Bewohner der Anlage viel Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen bietet .
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Zwei **Bushaltestellen**, mit den Linien 53 und Nachtbus N5 der GVB und eine Verbund Linie (RegioBus 111) befinden sich direkt vor der Wohnanlage, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten.

Wohnanlage:

Die am Ende des 20. Jahrhunderts gestaltete Wohnanlage zeichnet sich durch ein **durchdachtes Wohnkonzept** aus. Zwischen den einzelnen Häusern hätte leicht noch ein weiteres Haus Platz gefunden. Stattdessen wurde bewusst eine großzügige **Grünfläche** mit **Parkbänken, Tischen** sowie einer vielfältigen **Bepflanzung** mit **Bäumen und Pflanzen** angelegt. Diese Gestaltung sorgt für eine entspannte und naturnahe Wohnatmosphäre und bietet den Bewohnern reichlich Raum zur Erholung und Begegnung.

Lage:

Graz-Andritz ist bekannt für seine hohe **Lebensqualität** und die perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil und naturnaher Umgebung. Die Wohnhausanlage "Im Hoffeld" besticht durch ihre **ruhige und grüne Lage**, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe zu finden sind. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten** und **Freizeiteinrichtungen** sind schnell erreichbar, und die Anbindung an das **Stadtzentrum von Graz** ist ausgezeichnet.

Fazit:

Diese **4-Zimmer-Eigentumswohnung** in **Graz-Andritz** ist ideal für **Familien, Paare** oder **Singles**, die viel Wert auf eine **grüne und ruhige Wohnlage** legen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Die großzügige Raumaufteilung, die zusätzliche Loggia und die hervorragende Infrastruktur machen diese Wohnung zu einem perfekten neuen Zuhause.