

**Erstbezug: Traumhafte, moderne Garten-Wohnung mit  
3-Zimmer und 285m<sup>2</sup> Privatgarten!**



Wohnen/Kochen/Essen/Garten

**Objektnummer: O2200163811**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

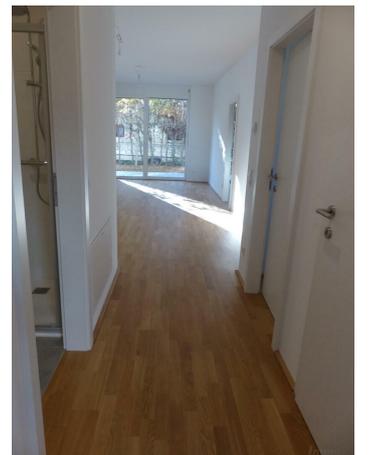
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andersengasse 17
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,11 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	75,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	285,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Gesamtmiete	1.498,74 €
Kaltmiete (netto)	1.197,25 €
Kaltmiete	1.362,49 €
Betriebskosten:	165,24 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



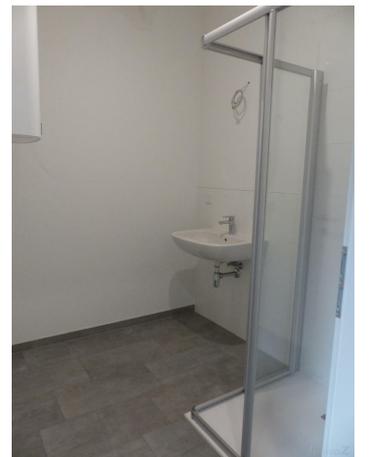








lomoZ





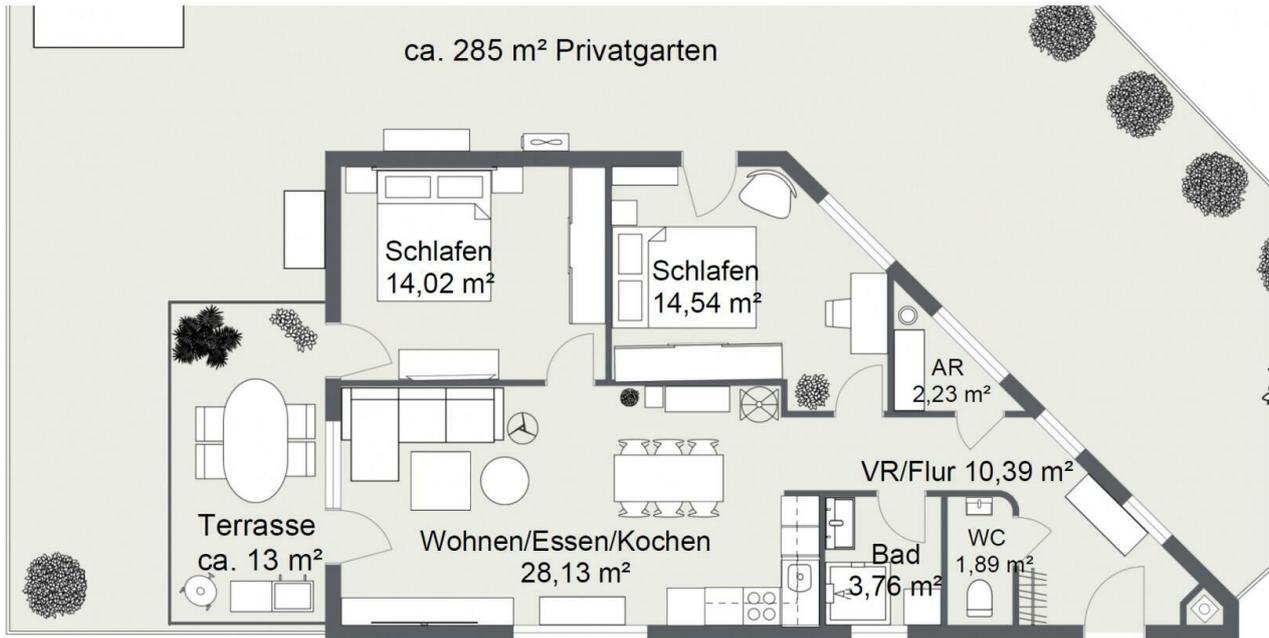




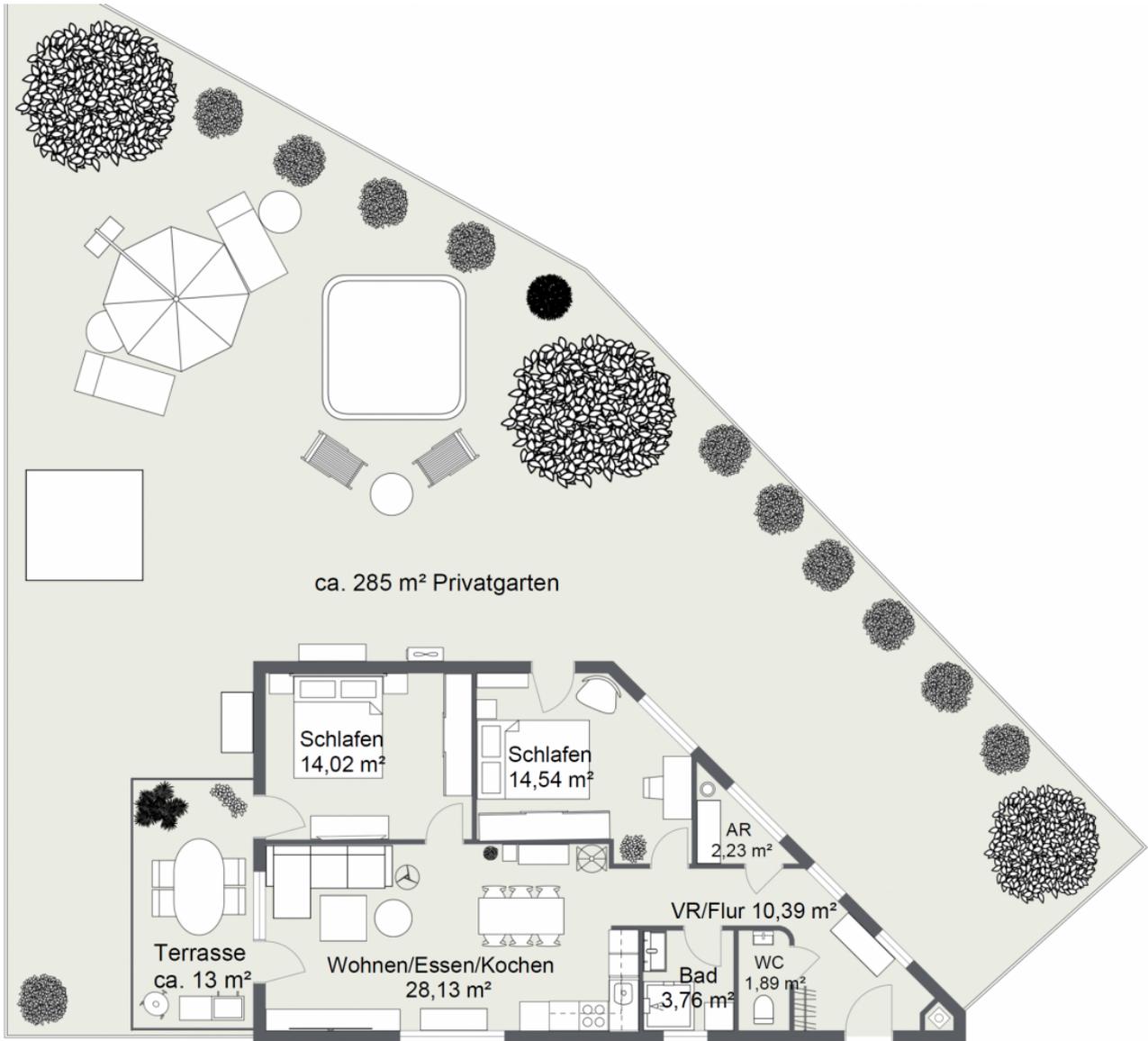
Andersengasse 17 Top 1, EG

3-Zimmer-Gartenwohnung ca. 75 m<sup>2</sup> WNFL  
Privatgarten ca. 285 m<sup>2</sup>

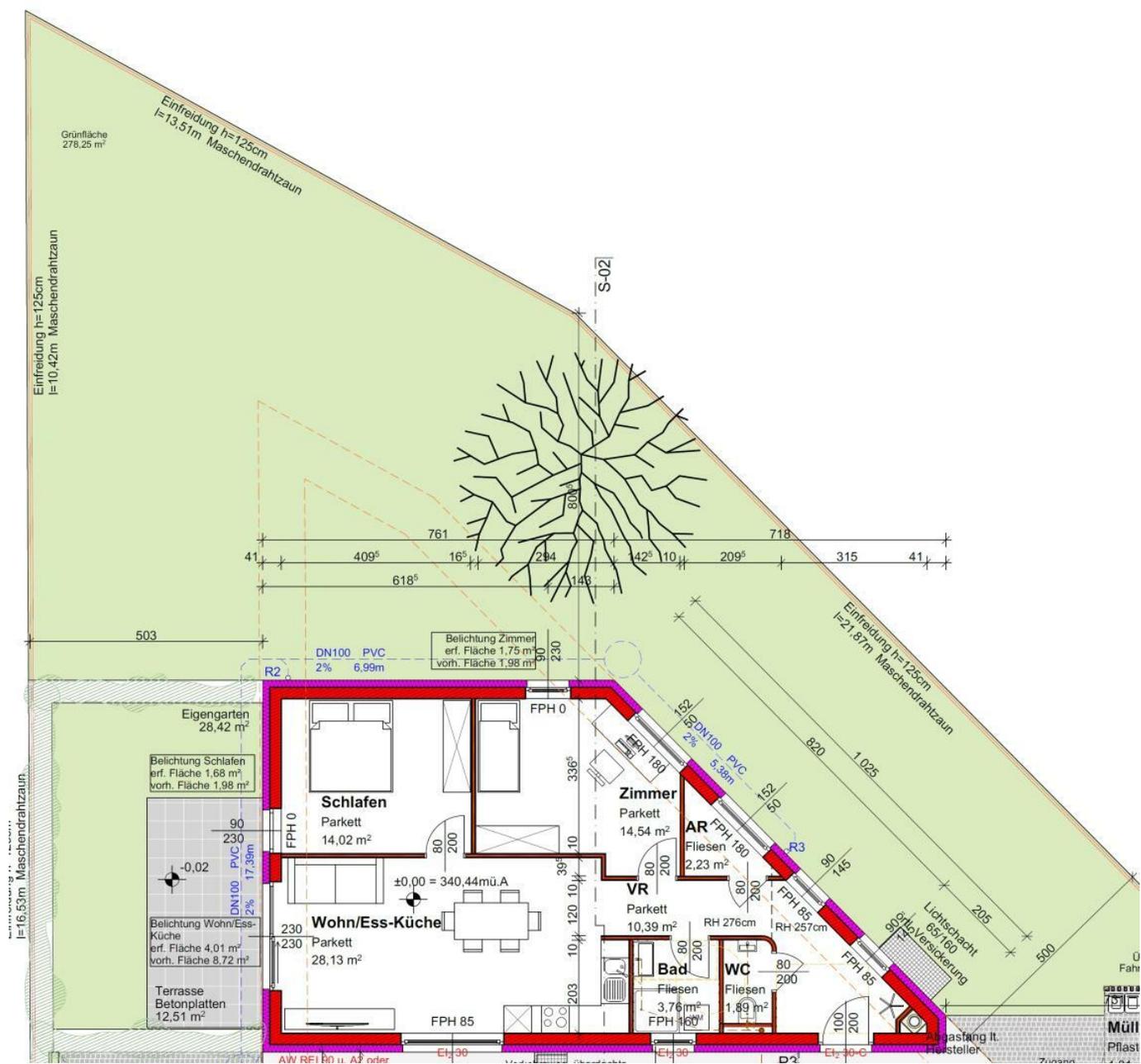




Andersengasse 17 Top 1, EG - 3-Zimmer-Gartenwohnung ca. 74,96 m<sup>2</sup>



Andersengasse 17 Top 1, EG - 3-Zimmer-Gartenwohnung ca. 74,96 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

**Exposé - Traumhafte, moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 285 m<sup>2</sup> Privatgarten**

**Adresse:** Andersengasse 17, Top 1, EG, 8041 Graz

**Fertigstellung: Voraussichtlich November 2024**

## **Beschreibung der Immobilie:**

Herzlich willkommen in Ihrer **neuen Traumwohnung!** Diese **exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung** bietet auf einer Wohnfläche von **ca. 75 m<sup>2</sup>** ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen von Graz – der Andersengasse.

## **Erstbezug:**

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines **modernen Neubaus**, der voraussichtlich im **November 2024** fertiggestellt wird. Sie ist **barrierefrei** zugänglich und verfügt über einen **Lift**, der direkt zum **Kellerabteil** führt.

Eine Nutzung als **Physio/Psychotherapie-Praxis oder ähnliches** ist ebenfalls denkbar!

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **ca. 285 m<sup>2</sup> große Privatgarten**, der von jedem Zimmer aus zugänglich ist. Eine **13 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die sowohl vom **Wohnzimmer** als auch vom **Elternschlafzimmer** begehbar ist, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

## **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- **Großer Vorraum:** Der großzügige Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe oder einen Schrank und schafft einen freundlichen Empfang für Sie und Ihre Gäste.
- **Wohnzimmer mit offener Wohnküche und Terrasse:** Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit einer **hochwertigen Tischlerküche**. Ausgestattet mit **modernsten Elektrogeräten**, kombiniert die Küche **Funktionalität** mit **stilvollem Design**. Der angrenzende **Essbereich** und die direkte Verbindung zur Terrasse schaffen eine offene und einladende Atmosphäre.
- **Zwei Schlafzimmer:** Die beiden großzügigen Schlafzimmer bieten Raum für **Erholung** und **Privatsphäre**. Sie sind ideal als **Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer** oder **Homeoffice** nutzbar.
- **Badezimmer:** Das moderne **Badezimmer** ist mit einer **begehbaren Dusche** und einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. **Hochwertige Feinsteinzeugfliesen** und eine stilvolle Gestaltung sorgen für ein elegantes Ambiente.
- **Extra-WC:** Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein **separates WC** mit

## Handwaschbecken.

- **Abstellraum:** Ein praktischer **Abstellraum** bietet zusätzlichen **Stauraum** und rundet das Angebot perfekt ab.

## Weitere Annehmlichkeiten:

- **Kellerabteil:** Ein privates **Kellerabteil** gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Überdachte Autoabstellplätze:** Bei Bedarf können **überdachte Stellplätze** nach Verfügbarkeit angemietet werden, um Ihr Fahrzeug sicher und bequem zu parken. Vor dem Gebäude auf der Straße ist das parken kostenlos und leicht möglich.
- **Highspeed Internet mit Glasfaser von A1**

## Fazit:

Diese **exklusive, moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung** in der Andersengasse 17, 8041 Graz, bietet eine perfekte Kombination aus **gehobenem Wohnkomfort** und idyllischem **Gartenambiente**. Die **hochwertige Ausstattung, großzügige Raumaufteilung** und die **ruhige Lage** machen sie zu einem idealen Rückzugsort. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Neubaujuwel zu Ihrem Zuhause zu machen, und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**.

## Miete:

**Gartenwohnung Top 1:** € 1.197,25 + 10% USt. = **€ 1.316,89/mtl.**

**Betriebskosten:** € 165,24 + 10% USt. = **€ 181,77 /mtl.**

**Heizung/Warmwasser:** nach Verbrauch, ca. € 1,00/m<sup>2</sup> netto/zzgl. USt.

**Heizkostenkonto:** ca.€ 75, 11 /mtl. zzgl. 20% USt.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**