

## **Luxuriöse 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügiger Terrassenfläche in Graz-Stiftingtal**



**Objektnummer: 2306**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	432.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. PKW-Stellplatz € 5.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pascal Pototschnig**















## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoß eines **exklusiv gehaltenen Projektes in Graz-Stiftingtal** gelegen, bietet Ihnen diese **einzigartige 4-Zimmer-Wohnung** ein unglaubliches Wohnerlebnis mit **Urlaubs-Flair**.

Die **sonnigen Terrassenflächen** bieten Ihnen auf **rund 69m<sup>2</sup>** genügend Raum zum Entspannen und Relaxen. Genießen Sie auf Ihrer Sonnenliege - zu Ihrem Lieblingsbuch, angenehmer Musik oder einem Sommerspritzer - die letzten Sonnenstrahlen romantischer Sonnenuntergänge. Ein **Garten mit rd. 59m<sup>2</sup>** sowie ein **beheiztes Kellerabteil** runden das umfangreiche Angebot ab. **Beide Schlafzimmer** verfügen über ein **eigenes Bad** sowie Zugang zu Ihrer **gemütlichen Terrasse**, welche zum Teil überdacht ist. Klingt verlockend? Ist es auch, denn diesen Luxus könnten Sie bald jeden Tag erleben.

**Ihr neues Zuhause** garantiert Ihnen auch im Inneren eine **absolute Wohlfühlatmosphäre**. Dank der **Ausrichtung nach Südwesten** und der **vielen Fensterflächen** mit hochwertiger 3-Scheiben-Verglasung genießen Sie lichtdurchflutete Räume. **Elektrischen Raffstores** und eine **Fußbodenheizung sowie Deckenkühlung (Luftwärmepumpe)** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der **gut durchdachte Grundriss** der **4-Zimmer-Wohnung** besteht aus einem großen Wohn/Koch/Ess-Bereich, welcher dank variablen Wandelementen in zwei separate Zimmer teilbar ist, sowie zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer inkl. WC (mit Fenster ausgestattet).

Die **exklusive Siematic Küche samt der hochwertigen Geräte** von Bosch und Blaupunkt runden das Angebot ab. Ein eigener PKW-Stellplatz erwartet Sie direkt vor der Tür. Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung gegen Aufpreis möbliert zu erwerben.

**Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen*

*werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m

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