

## **Moderne Erstbezugswohnung mit 77,38 m<sup>2</sup> + Balkon in 8010 Graz**



**Objektnummer: 854**

**Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	332.275,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,00 €
<b>Heizkosten:</b>	37,00 €
<b>USt.:</b>	25,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Friedrich Kutschi**

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H  
Tuchlauben 7A









WOHNEN IM PARK / HAUS D

TOP D4-06 | 4-OG

Wohnfläche	54,72 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkon	6,38
Kellerabteil	✓
Nutzwert	63



Druck- und Satzfehler sowie Änderung in der Ausführung und Planung bleiben vorbehalten.  
 Die m<sup>2</sup>-Angaben sind vorläufige und können sich geringfügig ändern. Mobiliar (mit Ausnahme  
 der Küchenzeile) ist nicht Bestandteil der Ausführung. Planstand März 2022

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz, der charmanten Hauptstadt der Steiermark!

Diese wunderschöne Wohnung im Hochparterre bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen brauchen.

Egal ob Sie den Blick auf die Stadt oder die grüne Umgebung bevorzugen, hier werden Sie jeden Tag aufs Neue begeistert sein.

Der Balkon mit seinen 7,63 m<sup>2</sup> ist auch der ideale Ort, um sich zu entspannen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, die nach Ihren Wünschen gestaltet werden können.

Hier bleibt genügend Raum fürs individuelle Wohnen!

Besonders praktisch ist die offene Wohnküche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap