

## Traumhaftes Wohnen in Graz - Moderne Maisonette mit Garten & Balkon



**Objektnummer: 7939/2300159934**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	95,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	34,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 66,90
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,00 €
<b>Heizkosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

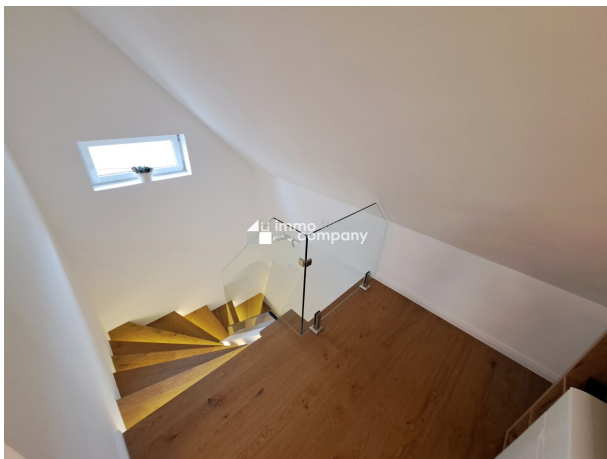


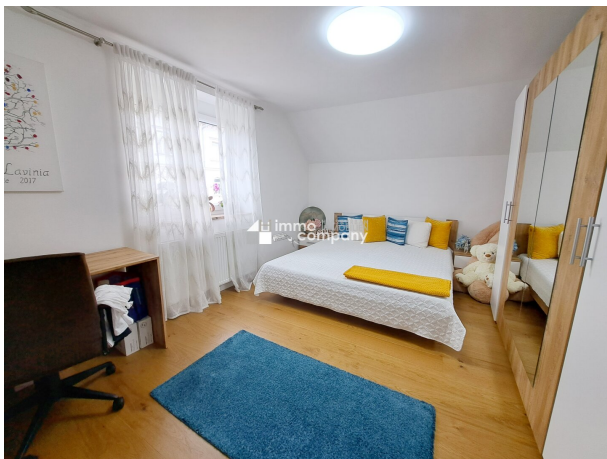
**Emilia Sophie Jantscher**

Im  
St  
27  
H  
G  
V

















Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Die großzügige Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von 95,92m<sup>2</sup> zuzüglich Stiegenhaus und Keller viel Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Sie erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die Ihnen eine optimale Raumaufteilung bieten. Durch die gepflegte und moderne Ausstattung fühlen Sie sich hier vom ersten Moment an wie zu Hause. Besonders ist hier der eigene Garten mit Terrasse und der vom Balkon.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der herrliche **Grünblick**, den Sie von der Wohnung aus genießen können. Ob vom Balkon, der Terrasse oder dem eigenen Garten – hier können Sie entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Die offene Wohnküche mit hochwertigem Parkettboden und Fußbodenheizung lädt zu gemütlichen Kochabenden mit Familie und Freunden ein.

---

**Zu Verkauf stehen 95,92 m2 Wohnfläche + 34m2 Keller + Stiegenhaus.**

**Die Maisonette mit Reihenhauscharakter ist wie folgt aufgeteilt:**

### **EG:**

- Flur
- Wohnküche und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- WC

### **OG:**

- Flur
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum



**Keller:**

- Raum, als Gästezimmer nutzbar
- Abstellfläche und Technikraum

Darüber hinaus gibt es einen etwa 6m<sup>2</sup> großen Balkon und einen etwa 20m<sup>2</sup> großen eigenen Garten! Ein weiterer Vorteil ist die **Klimaanlage** mit der die gesamte Wohnung gekühlt werden kann.

Vor dem Haus stehen Stellplätze zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, da Sie sowohl mit dem Bus als auch der Straßenbahn schnell und bequem in die Innenstadt gelangen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Maisonette-Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der ruhigen Lage, der hochwertigen Ausstattung und dem herrlichen Grünblick begeistern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap