

## Erstbezug in moderner Immobilie



**Objektnummer: 961/34916**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	76,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,09
<b>Kaufpreis:</b>	418.770,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Aida Dzaferovic

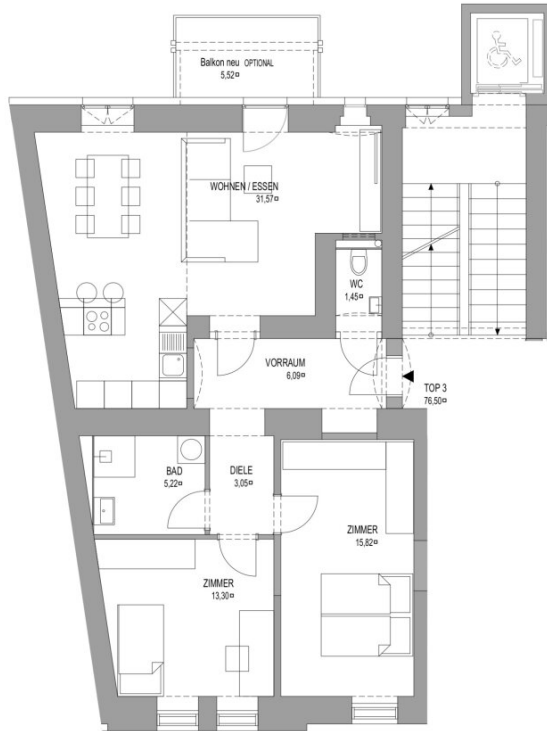
s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26408

H +43 664 8184131

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





I. OBERGESCHOSS



KASTELLDGASSE 22  
8010 Graz

### TOP 3

1. OBERGESCHOSS  
3-Zimmer

Nettonutzfläche 76,50 m<sup>2</sup>  
Balkon 5,52 m<sup>2</sup> - optional

STAND: 03.09.2024  
Einrichtung beispielhaft, vorbehaltlich Änderungen, Flächen m<sup>2</sup> ± 5%



FLURBEZEUGNIS: **archX** | **ZT**  
ARCHITECTURE: DR. MARTIN REISNER  
ARCHITECTURE: DR. MARTIN REISNER  
ARCHITECTURE: DR. MARTIN REISNER

Ein Projekt von:



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Graz! Diese moderne und stilvolle Wohnung befindet sich in der ersten Obergeschoss und bietet mit einer Gesamtfläche von 76,89 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables Leben brauchen. Als Erstbezug können Sie sich darauf freuen, der erste Bewohner dieses wunderschönen Zuhauses zu sein.

Diese gemütliche Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie umfasst zwei Zimmer (13,30 m<sup>2</sup> und 15,82 m<sup>2</sup>), die ausreichend Platz für Wohnen und Schlafen bieten. Die großzügige Wohn-Küche mit 31,57 m<sup>2</sup> lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer mit 5,43 m<sup>2</sup> und das separate WC mit 1,45 m<sup>2</sup> sind funktional gestaltet. Eine Diele (3,05 m<sup>2</sup>) und ein Vorraum (6,27 m<sup>2</sup>) sorgen für einen angenehmen Eingangsbereich.

Ein Balkon bietet zusätzlichen Raum im Freien, ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Die Lage dieser Immobilie ist äußerst attraktiv. Sie befindet sich im Herzen von Graz und ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle und eine Straßenbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Arztpraxen, Apotheken, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu erreichen. Familien profitieren von den zahlreichen Schulen, Kindergärten und anderen Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Für Studierende ist die direkte Nähe zur Technischen Universität und die guten öffentlichen Verkehrsverbindungen zur Universität und zu den Fachhochschulen ideal. Auch für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Die charmante Grazer Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Bezug ab Anfang 2025!

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Gerne sind wir auch bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie behilflich!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.