

## **2-Zimmer ERSTBEZUG mit Garten in Graz-St. Peter**



**Objektnummer: 8275/60**

**Eine Immobilie von Stefanie Körbisser Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	102,53 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	13,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

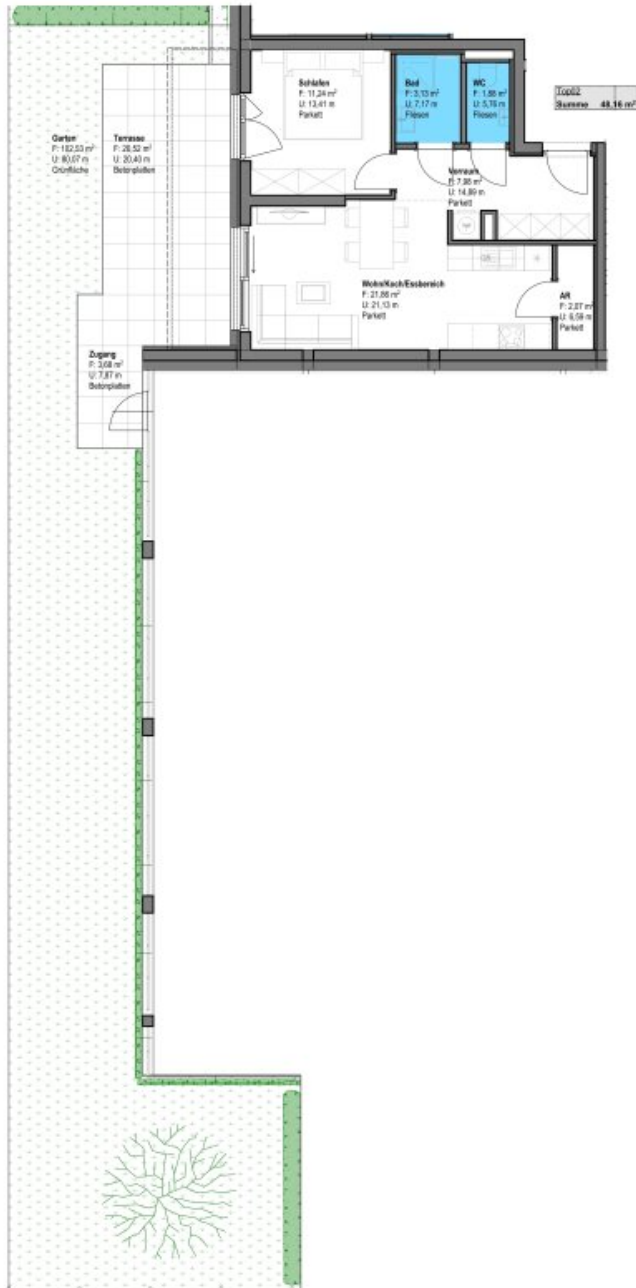
## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Körbisser**

Stefanie Körbisser Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 102  
8020 Graz





# Objektbeschreibung

## VERKAUFSSTART ERFOLGT | FERTIGSTELLUNG ENDE 2025

Entdecken Sie Ihren zukünftigen Wohntraum in Graz-St. Peter! Dieses attraktive Neubauprojekt besticht durch moderne Architektur sowie exklusive Ausstattung.

Die Top 02 befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 48,16 m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Freifläche mit einem Eigengarten von rd. 102,53 m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit rd. 20,52 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt: geräumiger Wohn-Essbereich mit ausreichend Platz für Ihre Traumküche und Zugang zu Terrasse und Eigengarten, ein Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit bodenebener Dusche, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen Vorraum.

Abgerundet wird das Angebot von je einem KFZ-Abstellplatz (im EG gebäudeintegriert / überdacht) sowie einem großzügigen Kellerabteil (rd. 13,03 m<sup>2</sup>).

## PROJEKT-HIGHLIGHTS

- Lediglich sechs Wohneinheiten
- 48 bis 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Raumhöhen bis 2,90 m
- Durchdachte Raumaufteilung
- Großzügige Sonnenterrassen sowie Eigengärten
- Hochwertigste Materialien und Ausstattung
- Elektrische Raffstores

- Fußbodenheizung
- Überdachter Autoabstellplatz je Wohnung
- Großzügiges Kellerabteil je Wohnung
- Aufzug vom Keller bis zur Penthouseebene
- Photovoltaikanlage
- Niedrigenergiehaus
- HWB 36,7 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,71

Durch die durchdachte Raumaufteilung und die ideale Ausrichtung des Baukörpers Richtung Westen entstehen lichtdurchflutete Wohnräume, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Die verschiedenen Wohnungstypen, von 2- bzw. 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen erfüllen unterschiedlichste Wohnbedürfnisse, passend zu den individuellen Anforderungen ihrer zukünftigen Bewohner!

Die Einheiten eignen sich sowohl zur Eigennutzung, als auch zur Anlage! Genaue Preisangaben finden Sie unter dem Punkt "Sonstiges".

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 <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap