

**++ GARTENLIEBHABER aufgepasst++  
FAMILIENFREUNDLICHE, SONNIGE GARTENWOHNUNG  
++ WFL 91 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, mit ca. 131 m<sup>2</sup> EIGENGARTEN ++  
FINANZIERUNGSBERATUNG ++**



**Objektnummer: 272028**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8062 Kumberg
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	236,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	131,00 m <sup>2</sup>
Keller:	9,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,75
Kaufpreis:	409.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Großschädl**

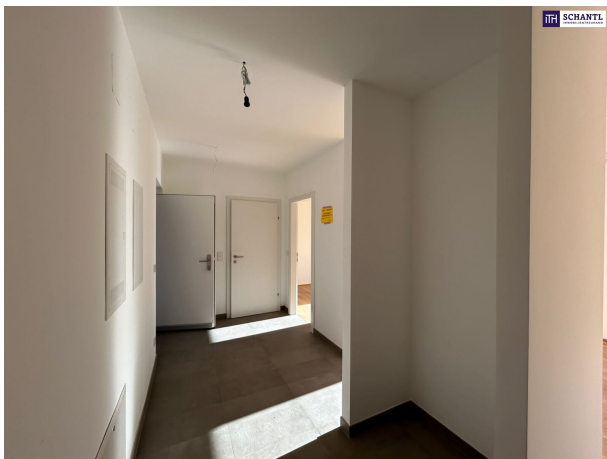
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T 0043 664 5411047  
H 0043 676 440 60 35

















## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kumberg, Graz Umgebung!

Diese wunderschöne Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer Traumimmobilie wünschen können.

Mit einem Kaufpreis von 409.000,00 € und einer Wohn-Fläche von 91m<sup>2</sup> und dem sehr großen von ca. 131 m<sup>2</sup> Eigengarten ist diese Wohnung perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind.

Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen nicht nur eine hochwertige Ausstattung, sondern auch ein frisches und unberührtes Wohnerlebnis. Sie werden von der großzügigen Raumaufteilung begeistert sein, die Ihnen 4 Zimmer bietet, die Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum – hier haben Sie genügend Platz für all Ihre Bedürfnisse.

Das Highlight dieser Immobilie ist der wunderschön angelegte Garten und die große Sonnenterrasse,

der Ihnen Ruhe und Entspannung bietet. Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer eigenen

Terrasse und lassen Sie den Blick über den grünen Garten schweifen. Hier können Sie nach einem

langen Tag abschalten und die Natur in vollen Zügen genießen.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung wird Sie begeistern. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett

und Feinsteinzeug ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch für eine



angenehme

Wärme sorgen.

Das moderne Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt, sowie eine

Dusche, die Ihnen am Morgen einen erfrischenden Start in den Tag ermöglicht.

Die Lage dieser Wohnung ist perfekt für Familien geeignet. Mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Näh

haben Sie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch für die Versorgung Ihrer täglichen

Bedürfnisse ist gesorgt, denn in der Umgebung finden Sie einen Arzt, eine Schule, einen Kindergarten

und einen Supermarkt.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Kumberg, Steiermark.

Diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie für ein glückliches und komfortables Leben brauchen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Schönheit dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute

einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel präsentieren zu dürfen.

<http://www.schantl-ith.at>

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 <2.250m

Krankenhaus <3.750m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.250m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <4.250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.500m  
Bahnhof <9.250m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap