

# Ihr neues Zuhause: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz



**Objektnummer: 273897**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

HINWEIS: Der angegebene Preis versteht sich als BELAGSFERTIG.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

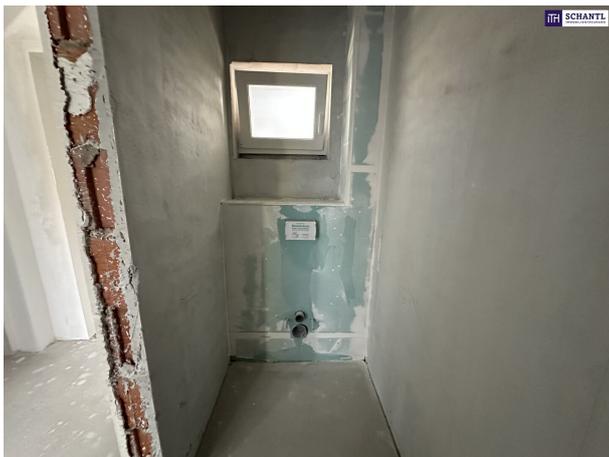


**Ing. Marc-André Schenner**

















# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz

Diese stilvolle 3-Zimmer-Etagenwohnung im 1. Obergeschoss bietet auf 75,98 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus modernem Design und funktionaler Raumaufteilung. Ideal für Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben in einer ruhigen Umgebung schätzen.

Der zentrale Wohn- und Essbereich (27,42 m<sup>2</sup>) besticht durch seine offene Gestaltung und große Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen. Hier können Sie ungestört entspannen oder gesellige Abende mit Freunden verbringen. Die angrenzende, moderne Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und wird den Bedürfnissen einer aktiven Familie gerecht.

Das Schlafzimmer (16,58 m<sup>2</sup>) ist Ihr persönlicher Rückzugsort, während das zweite Zimmer (11,33 m<sup>2</sup>), ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzbar, vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Das Badezimmer (8,70 m<sup>2</sup>) ist modern ausgestattet und bietet eine bodengleiche Dusche sowie hochwertige Armaturen, die für maximalen Komfort sorgen. Ein separates Gäste-WC (2,40 m<sup>2</sup>) bietet zusätzlichen Komfort für Besucher. Ein praktischer Abstellraum (2,43 m<sup>2</sup>) sorgt für Ordnung und genügend Stauraum.

Die Wohnung ist zudem mit einem Balkon (23,00 m<sup>2</sup>) ausgestattet, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Genießen Sie die Aussicht und die frische Luft, während Sie den Tag Revue passieren lassen.

## Highlights der Wohnung Top 3:

- **Optimale Wohnfläche:** 75,98 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer.
- **Offener Wohn-Ess-Bereich:** 27,42 m<sup>2</sup>, ideal für gesellige Zusammenkünfte.
- **Modern ausgestattete Küche:** Perfekt für kulinarische Erlebnisse.
- **Schlafzimmer:** Rückzugsort mit großzügiger Fläche.
- **Flexibles zweites Zimmer:** Nutzung als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

- **Modernes Badezimmer:** Bodengleiche Dusche und hochwertige Ausstattung.
- **Balkon:** 23,00 m<sup>2</sup> für entspannte Stunden im Freien.
- **Praktischer Abstellraum:** Für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.
- **Ruhige Lage:** Ideal für Familien und Paare, die die Nähe zur Stadt schätzen.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage in Graz-Puntigam. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

#### **HINWEIS:**

Der angegebene Preis versteht sich für eine **BELAGSFERTIGE** Übergabe, die Eigentumswohnung ist somit auf eigene Kosten und nach eigenem Wunsch fertigzustellen. Somit haben Sie die Möglichkeit, Bodenbeläge und Fliesen nach Ihrem persönlichen Geschmack zu wählen. **Im Preis enthalten ist ein KFZ-Abstellplatz.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <2.500m  
 Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

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

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap