

Stilvolles Wohnen in bester Lage: Entdecken Sie Ihre Gartenwohnung in Graz-Puntigam



Objektnummer: 273896

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,51 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	195,00 m ²
Keller:	8,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	489.000,00 €
Infos zu Preis:	

HINWEIS: Der angegebene Preis versteht sich als BELAGSFERTIG.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





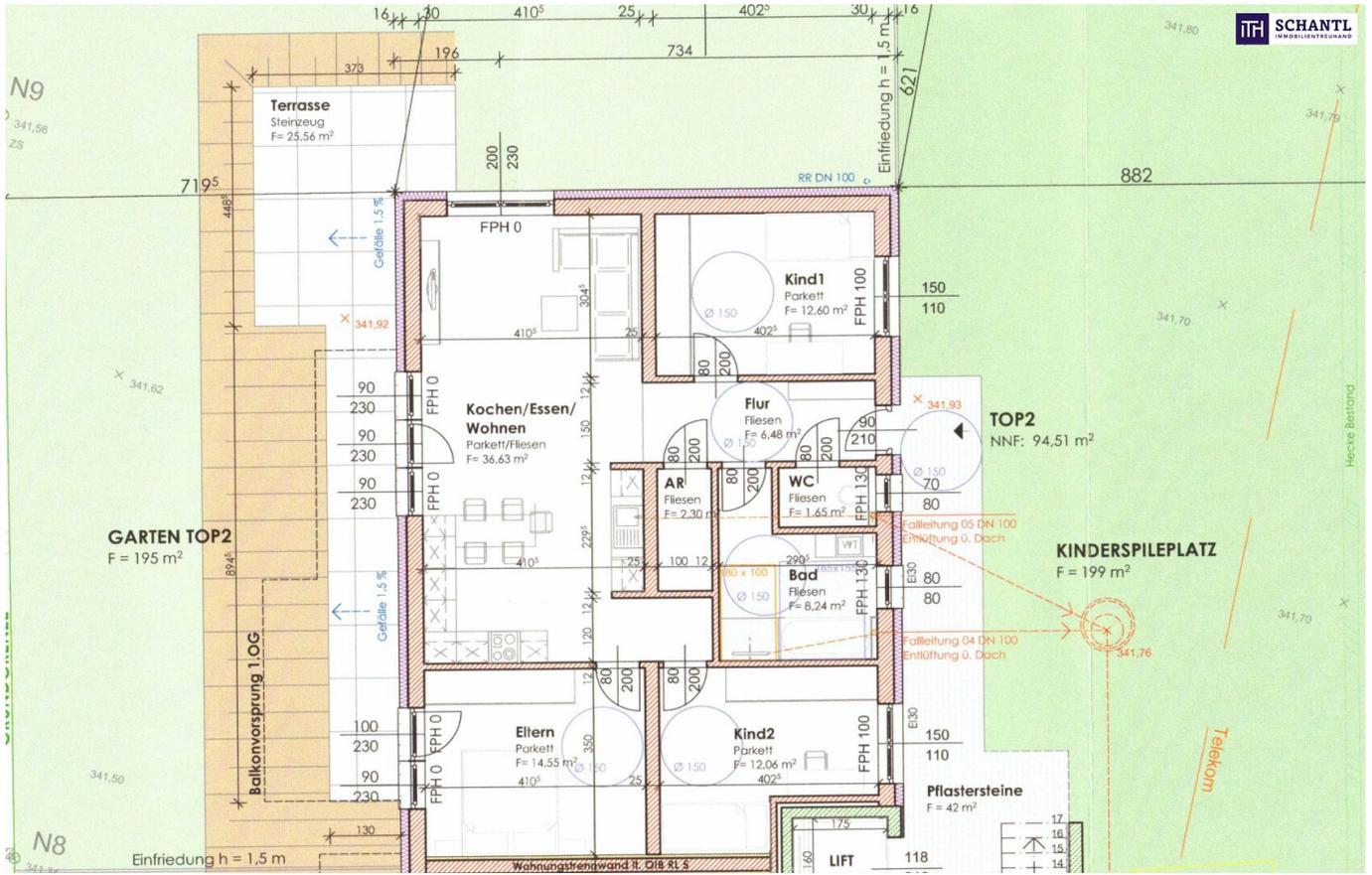












Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen in bester Lage: Entdecken Sie Ihre Gartenwohnung in Graz-Puntigam

Diese moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von 94,51 m² und überzeugt mit stilvollem Design und durchdachter Raumaufteilung, ideal für Familien oder Paare, die die Vorzüge des urbanen Lebens genießen möchten.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den hellen und offenen Wohn-Ess-Bereich (36,63 m²), der durch bodentiefe Fenster viel Tageslicht hereinlässt und Ihnen direkten Zugang zur 25,56 m² großen Terrasse sowie zum großzügigen Garten (195 m²) ermöglicht. Der private Außenbereich lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte im Freien.

Die angrenzende Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und ist optimal ausgestattet, um den kulinarischen Bedürfnissen einer modernen Familie gerecht zu werden.

Das Hauptschlafzimmer (14,55 m²) bietet ebenfalls direkten Zugang zum Garten, sodass Sie jederzeit Ihre Ruheoase genießen können. Die zwei weiteren Zimmer, Kind 1 (12,60 m²) und Kind 2 (12,31 m²), bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Das moderne Badezimmer (8,24 m²) besticht durch seine elegante Ausstattung und eine bodengleiche Dusche, während ein separates Gäste-WC (1,65 m²) zusätzlichen Komfort bietet. Ein praktischer Abstellraum (2,30 m²) sorgt für ausreichend Stauraum und rundet das Raumangebot ideal ab.

Zusätzlich ist die Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Ein weiteres Highlight ist der zur Wohnung gehörende überdachte Außenstellplatz, der sich direkt vor dem Haus befindet und komfortables Parken ermöglicht.

Highlights der Wohnung Top 2:

- **Optimale Wohnfläche:** 94,51 m² verteilt auf 4 Zimmer.
- **Großer privater Garten:** 195 m², ideal für sonnige Nachmittage.
- **Große Terrasse:** 25,56 m², perfekt für gesellige Stunden im Freien.

- **Offener Wohn-Ess-Bereich:** Mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.
- **Hauptschlafzimmer mit Gartenzugang:** Rückzugsort mit viel Tageslicht.
- **Zwei flexible Zimmer:** Nutzung als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Modernes Badezimmer:** Hochwertige Ausstattung und bodengleiche Dusche.
- **Fußbodenheizung:** Individuell regulierbar für maximalen Wohnkomfort.
- **Überdachter Außenstellplatz:** Komfortables und geschütztes Parken direkt vor dem Haus.
- **Familienfreundliche Lage:** Ruhige Umgebung in Graz-Puntigam mit hervorragender Anbindung.

Diese Gartenwohnung bietet Ihnen den Luxus eines Eigenheims mitten in der Stadt, ohne auf die Nähe zur Natur verzichten zu müssen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von dieser exklusiven Immobilie persönlich zu überzeugen!

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