

Exklusive Gartenwohnung mit großem Garten & Terrasse – Ihr Traumdomizil in Graz-Puntigam!



Objektnummer: 273895

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,76 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	89,00 m ²
Keller:	6,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	469.000,00 €
Infos zu Preis:	

HINWEIS: Der angegebene Preis versteht sich als BELAGSFERTIG.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



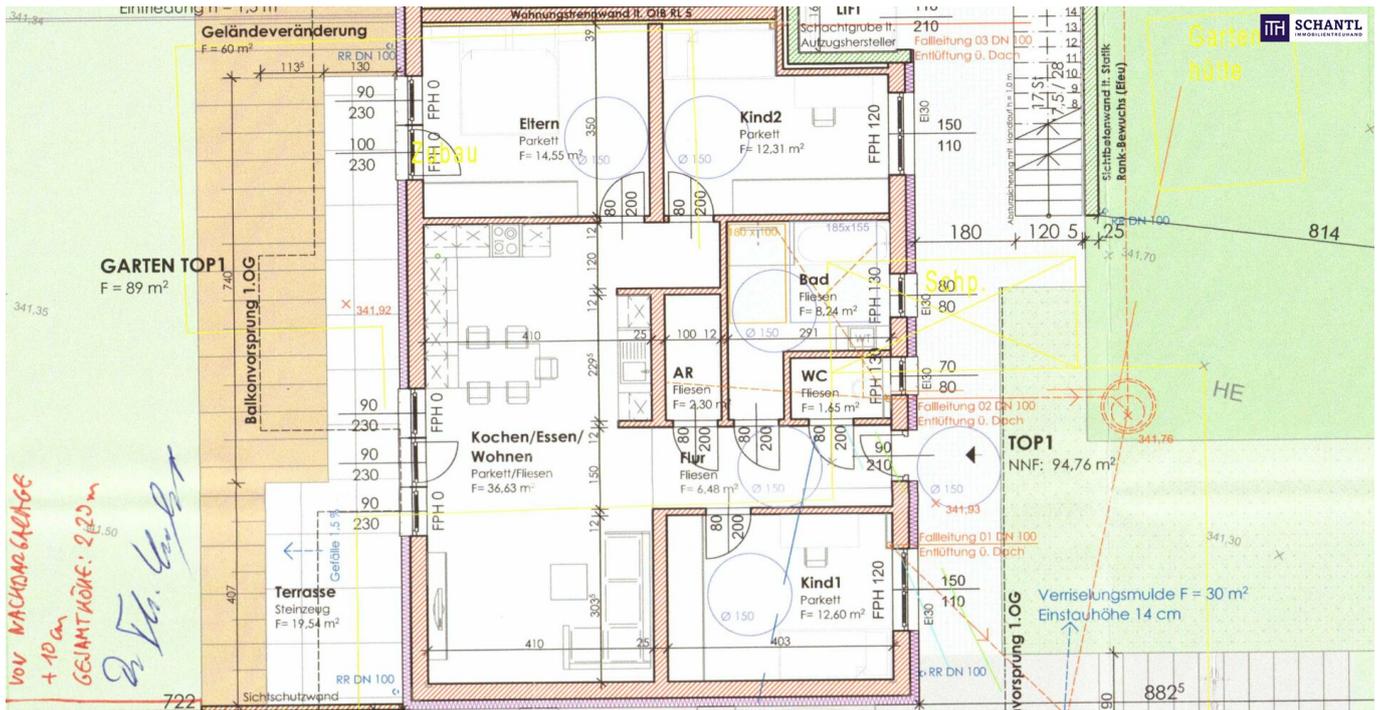












Objektbeschreibung

Exklusive Gartenwohnung mit großem Garten & Terrasse – Ihr Traumdomizil in Graz-Puntigam!

Diese stilvolle 4-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet auf **94,76 m²** Wohnfläche eine perfekte Kombination aus moderner Architektur und optimaler Raumaufteilung. Der durchdachte Grundriss und der großzügige Garten machen diese Immobilie zu einem echten Highlight für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den **hellen und offenen Wohn-Ess-Bereich** (36,63 m²), der mit seinen bodentiefen Fenstern nicht nur viel Tageslicht bietet, sondern auch direkten Zugang zur **19,54 m² großen Terrasse** und dem **89 m² großen Garten** ermöglicht. Hier können Sie die Sonne in vollen Zügen genießen und haben genug Platz für gemütliche Abende im Freien. Die Sichtschutzwände zur Terrasse garantieren Ihre Privatsphäre.

Die angrenzende **Küche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ausreichend Platz für die kulinarischen Bedürfnisse einer modernen Familie.

Das **Hauptschlafzimmer** (14,55 m²) bietet direkten Zugang zum Garten und sorgt so für eine besondere Ruheoase. Zwei weitere Zimmer, **Kind 1** (12,60 m²) und **Kind 2** (12,31 m²), bieten viel Raum für individuelle Gestaltungs- oder Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Das moderne **Badezimmer** (8,24 m²) überzeugt mit einer bodengleichen Dusche und eleganter Ausstattung. Ein separates **Gäste-WC** (1,5 m²) bietet zusätzlichen Komfort. Der praktische **Abstellraum** (3,3 m²) sorgt für genügend Stauraum und rundet das Raumangebot ideal ab.

Zusätzlich ist die Wohnung mit einer **Fußbodenheizung** in allen Räumen ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt.

Ein weiteres Highlight ist der zur Wohnung gehörende **überdachte Außenstellplatz**, der sich direkt vor dem Haus befindet. Hier parken Sie bequem und geschützt.

Highlights der Wohnung Top 1:

2. **Optimale Wohnfläche:** 94,76 m² verteilt auf 4 Zimmer.

4. **Großer privater Garten:** 89 m², ideal für sonnige Nachmittage.

- 6. **Große Terrasse:** 19,54 m², perfekt für gesellige Stunden im Freien.

- 8. **Offener Wohn-Ess-Bereich:** Mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

- 10. **Hauptschlafzimmer mit Gartenzugang:** Rückzugsort mit viel Tageslicht.

- 12. **Zwei flexible Zimmer:** Nutzung als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

- 14. **Modernes Badezimmer:** Hochwertige Ausstattung und bodengleiche Dusche.

- 16. **Fußbodenheizung:** Individuell regulierbar für maximalen Wohnkomfort.

- 18. **Überdachter Außenstellplatz:** Komfortables und geschütztes Parken direkt vor dem Haus.

- 20. **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