

## **An der Auster - Exklusives wohnen in Graz!**



**Objektnummer: 72473**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	395.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

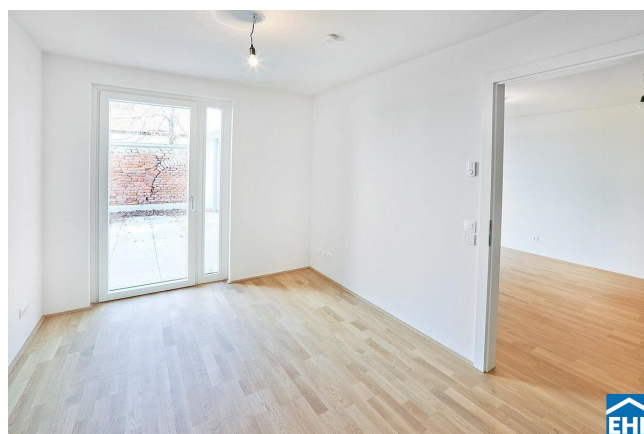
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### An der Auster - Exklusives Wohnen in Graz!

Erleben Sie exklusive Neubauwohnungen in erstklassiger Lage im malerischen Stadtteil Graz Eggenberg. Diese durchdacht gestalteten Wohnungen, durchflutet von natürlichem Licht, bieten großzügige Freiflächen und garantieren höchste Wohnqualität.

Die Wohneinheiten variieren in Größe und sind perfekt an unterschiedliche Lebenssituationen und individuelle Ansprüche angepasst, reichend von etwa 37 bis circa 115 Quadratmetern. Egal, ob Sie einen eigenen Garten bevorzugen, die Weite eines Balkons schätzen oder die Vorzüge einer Terrasse genießen möchten – hier finden Sie zweifellos den idealen Rückzugsort für Entspannung in den eigenen vier Wänden.

### Ausstattung

Elegante Residenzen im Grünen

Qualitativ hochwertige Ausstattung in und um die Wohnungen:

- Tiefgarage
- Kellerabteile
- 3-Scheiben-Verglasung bei den Fenstern
- Sonnenschutz mit Kurbelbedienung/-antrieb
- Parkettböden mit Holzsockelleiste
- Nassräume Fliesen-/Feinsteinzeugbelag
- Barrierefreie Personenaufzüge



- Fernwärme

### **Lage:**

Entdecken Sie zeitlose Eleganz inmitten der grünen Pracht von Graz Eggenberg, wo sich unser exklusives Wohnbauprojekt befindet – zentral und doch naturnah. Der Bezirk Eggenberg verbindet die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit den Vorzügen einer erholsamen Umgebung.

Parks wie der Schlosspark Eggenberg oder der Plabutsch bieten ideale Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge, Wanderungen oder Laufrunden. Unsere Neubauwohnungen liegen in unmittelbarer Nähe zu Supermärkten, Apotheken, Restaurants und Schulen. Die lebendige Grazer Innenstadt ist in 10 Minuten mit dem Auto, 15 Minuten mit dem Fahrrad oder 20 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Für sportlich Aktive bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten wie Wandern, Golfen, Biken und – besonders hervorzuheben – das Schwimmbad Auster, das sich direkt angrenzend befindet.

Die ideale Straßenbahnanbindung ermöglicht eine bequeme Erkundung der Stadt, während Sie gleichzeitig von der ruhigen Atmosphäre einer Seitenstraße profitieren. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich direkt gegenüber, um Ihren Alltag so bequem wie möglich zu gestalten. Willkommen in einem zeitlosen Zuhause, das nicht nur durch Eleganz, sondern auch durch die Nähe zu Annehmlichkeiten wie dem Schwimmbad Auster überzeugt.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Die Lage bietet eine herausragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Innerhalb eines kurzen Fußwegs von 2-5 Minuten erreichen Sie zahlreiche Bushaltestellen und Straßenbahnlinien. Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit macht es einfach, die Stadt zu erkunden und bequem zu anderen Zielen in Graz zu gelangen.

Straßenbahnlinie: 1

Bushaltelinien: 62, N1



**Fertigstellung: 4. Quartal 2024**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

Bei den Fotos handelt es sich um Symbolfotos!

Der Abgeber verrechnet bei Kaufabschluss eine Betreuungsgebühr von 1,2% vom Kaufpreis.

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.