

**NÄHE MAGNA STEYR : Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit
Parkplatz nahe Murweg**



Objektnummer: 8374/85
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

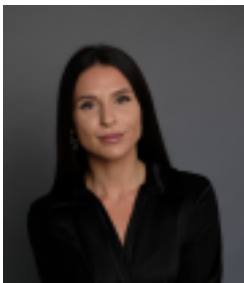
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	129,69 €
USt.:	16,52 €
Infos zu Preis:	

Ein Parkplatz ist im Kaufpreis inkludiert

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic







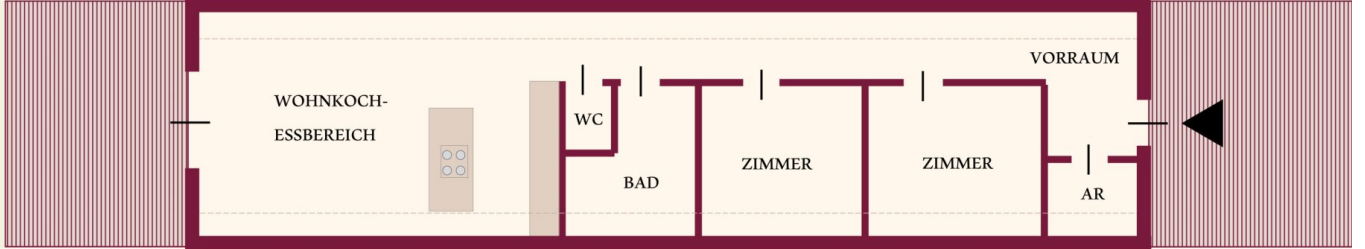












DACHTERRASSE

TERRASSE
ALLGEMEIN

Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem Zuhause, das durch helle Räume, moderne Ausstattung und eine ruhige Lage überzeugt? Dann lassen Sie sich diese stilvolle Erstbezugswohnung nicht entgehen! Ob für Paare, junge Familien oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet Ihnen außergewöhnlichen Komfort und hohe Lebensqualität.

Ihr Ruhepol in naturnaher Lage

In zweiter Häuserreihe gelegen, profitieren Sie von Ruhe und Privatsphäre. Diese Wohnung im oberen Stockwerk eines modernen, zweigeschossigen Hauses bietet auf großzügigen 91 m² alles, was Ihr Herz begehrt: Ein offener Wohn- und Kochbereich mit einladender Atmosphäre, zwei flexibel nutzbare Zimmer, ein elegantes Badezimmer mit Anschlüssen für ein Doppelwaschbecken und Regendusche, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum – ideal für alle, die hohen Wohnkomfort schätzen.

Wohn-Highlights, die begeistern

- **Sonnige Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung:** Auf der 19 m² großen, teils überdachten Dachterrasse genießen Sie entspannte Sonnenstunden und spektakuläre Sonnenuntergänge. Eine weitere Dachterrasse ist nach Osten ausgerichtet und steht zur gemeinsamen Nutzung frei.
- **Gestaltungsoptionen für die Küche:** Alle Anschlüsse für eine hochwertige Küchenzeile oder Kochinsel sind bereits vorhanden. Auf Wunsch kann eine exklusive DAN-Küche mit Markengeräten gegen Aufpreis installiert werden – so wird die Küche zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses.
- **Hochwertige Ausstattung:** Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe, elegante großflächige Fliesen und eine stilvolle WPC-Terrasse. Auch ein Anschluss für eine Klimaanlage ist bereits vorbereitet.

Top-Lage für Freizeit und Mobilität

Neben der ruhigen Lage besticht die Wohnung durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Die nahe Mur und das umgebende Naturgebiet bieten perfekte Bedingungen für Jogging, Radfahren und Spaziergänge. Zudem ist die Bushaltestelle nur wenige Schritte entfernt und

bringt Sie direkt ins Stadtzentrum – so sind Sie bestens an das urbane Leben angebunden, ohne auf Naturnähe verzichten zu müssen.

Familienfreundlich und ideal für Anleger

Dank kinderfreundlicher Umgebung und guter Infrastruktur eignet sich diese Wohnung hervorragend für junge Familien. Auch als Kapitalanlage ist sie vielversprechend: Die ruhige Lage, die durchdachte Ausstattung und die hohe Nachfrage in dieser Wohngegend sprechen für eine wertbeständige Investition.

Zusätzliche Vorteile im Überblick

- **Eigener Parkplatz inklusive:** Ein privater Stellplatz gehört zur Wohnung, und für Besucher gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.
- **Schnelle Wege in die Stadt:** Die exzellente Infrastruktur sorgt für eine perfekte Anbindung – ideal für Beruf, Freizeit und Familienleben.

Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0660 63 63 464 oder per E-Mail an office@immotekur.at und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieser exklusiven Wohnung begeistern.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap