

**AB SOFORT VERFÜGBAR : Sonnige 2-Zimmer-Wohnung  
mit Südwest-Balkon und Carport**



**Objektnummer: 8374/108**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

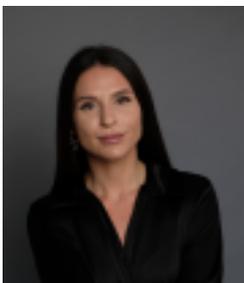
Adresse	Eisplatzweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8431 Gralla
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	65,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 60,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	179.000,00 €
Infos zu Preis:	

Carport, Küche und Sanitärmöbel sind im Kaufpreis inkludiert.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic

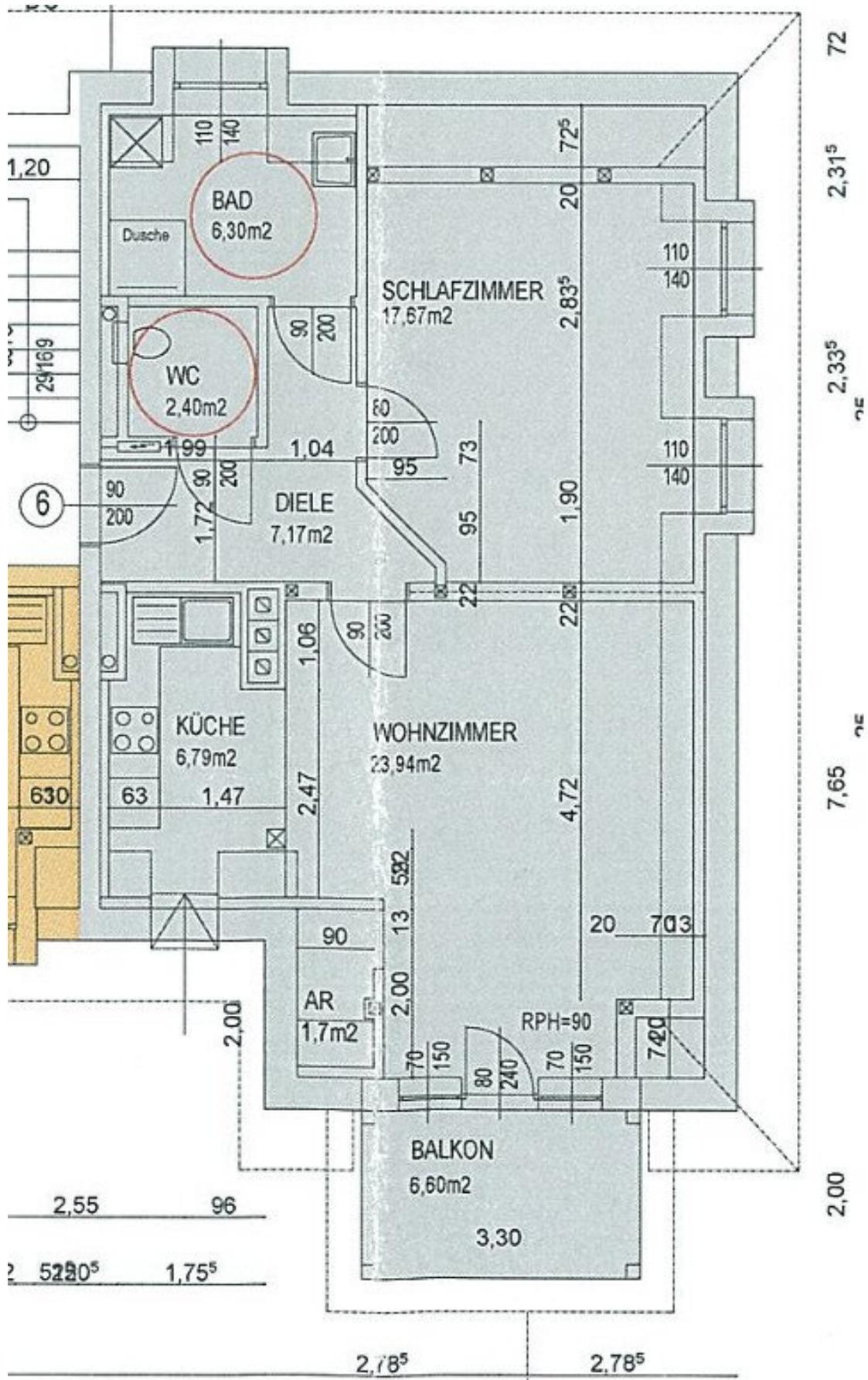












## Objektbeschreibung

Diese attraktive **Dachgeschosswohnung in Gralla** bietet Ihnen **ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor!** Mit einer **Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup>**, einem **sonnigen Balkon (6,6 m<sup>2</sup>)** und einem **praktischen Kellerabteil (5,3 m<sup>2</sup>)** genießen Sie höchsten Wohnkomfort.

Die **großzügige Raumaufteilung** sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl: Der **offene Wohn-, Koch- und Essbereich** lädt zum Verweilen ein, während das **geräumige Schlafzimmer mit fast 18 m<sup>2</sup>** viel Platz bietet. Hier ergeben sich diverse Nutzungsmöglichkeiten - wünschen Sie ein Büro in Ihrem zuhause? Ist Ihnen ein begehrter Kleiderschrank ein Traum, den Sie sich endlich erfüllen möchten? Aufgrund der Größe besteht die Möglichkeit, den großen Raum in zwei kleinere Zimmer zu trennen, sodass beide Zimmer über ein Fenster und natürliches Tageslicht verfügen.

Ein **Carport-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert**, ebenso wie eine **voll ausgestattete Küche und Sanitärmöbel** – einfach einziehen und wohlfühlen! Die übrigen Möbel können bei Interesse abgelöst werden und sind nicht im Kaufpreis inkludiert.

Ein ganz besonderer Vorteil : Die Wohnung befindet sich in einem **kleinen Wohnhaus mit nur sechs Einheiten** (zwei pro Etage) und liegt im **Dachgeschoss (2. OG)** – dadurch ist sie nicht nur besonders **hell und sonnig, sondern auch sehr ruhig gelegen.**

## Warum Gralla?

Gralla kombiniert **ruhiges Wohnen mit bester Infrastruktur**. Die Gemeinde liegt nur wenige Minuten von **Leibnitz** entfernt und bietet eine perfekte Anbindung an die **Autobahn A9** – somit sind Sie schnell in **Graz oder Slowenien**. Einkaufsmöglichkeiten (Shopping City Südsteiermark), Gastronomie, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem lädt die wunderschöne Südsteiermark zu **Rad- und Wandertouren** sowie **kulinarischen Genüssen** in den umliegenden Weingebieten ein.

**Jetzt die Chance nutzen!** Diese sonnige Wohnung ist **ab sofort verfügbar** – kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und lassen Sie sich 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.250m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <2.250m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.750m  
Post <2.250m  
Polizei <3.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap