

**+++ GARTENWOHNUNG +++ Exklusives Einzelstück mit  
wunderschöner Terrasse in Stiftingtal**



**Objektnummer: 2217**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,40 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	258.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. PKW-Stellplatz € 5.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



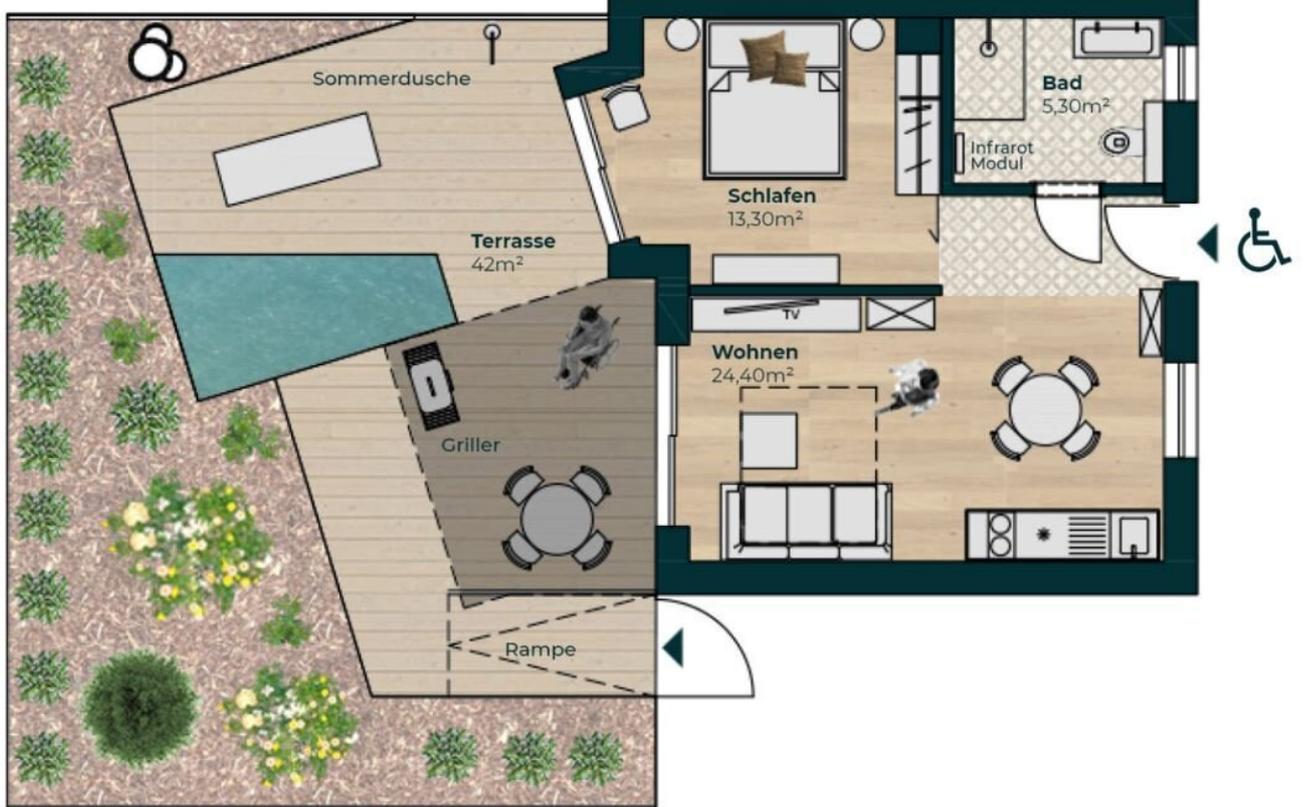








# APARTMENT MIT GARTEN



## Objektbeschreibung

**Sie wünschen sich nach einem anstrengenden Arbeitstag Ruhe und Entspannung in Ihren eigenen vier Wänden? Dann könnte diese Wohnung genau das Richtige für Sie sein!**

Im Erdgeschoß eines **exklusiv gehaltenen Projektes in Stiftingtal** gelegen, bietet Ihnen diese **einzigartige 2-Zimmer-Wohnung** ein unglaubliches Wohnerlebnis mit **Urlaubs-Flair**.

Die **sonnige Terrasse** bietet Ihnen auf **rund 36m<sup>2</sup>** genügend Raum zum Entspannen und Relaxen. Genießen Sie auf Ihrer Sonnenliege - zu Ihrem Lieblingsbuch, angenehmer Musik oder einem Sommerspritzer - die letzten Sonnenstrahlen romantischer Sonnenuntergänge. Ein **Garten mit rd. 65m<sup>2</sup>** samt eigenem Gartenhaus (rd. 13m<sup>2</sup>!) ist der Wohnung zugehörig. Von beiden Aufenthaltsräumen gelangen Sie auf Ihre gemütliche Terrasse, welche zum Teil überdacht ist. Klingt verlockend? Ist es auch, denn diesen Luxus könnten Sie sich bald jeden Tag gönnen.

**Ihr neues Zuhause** garantiert Ihnen auch im Inneren eine **absolute Wohlfühlatmosphäre**. Dank der **Ausrichtung nach Südwesten** und der **vielen Fensterflächen** mit hochwertiger 3-Scheiben-Verglasung genießen Sie lichtdurchflutete Räume. **Elektrischen Raffstores** und eine **Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der **clevere Grundriss** der **2-Zimmer-Wohnung** teilt sich in einen Wohn/Koch/Ess-Bereich sowie ein Schlafzimmer und ein Badezimmer inkl. WC (mit Fenster ausgestattet!).

Die **exklusive Küche samt der hochwertigen Geräte** von Bosch und Blaupunkt runden das Angebot ab. Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung gegen Aufpreis möbliert zu erwerben.

**Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap