

## **Einzigartige Gartenwohnung mit großzügiger Terrassenfläche in Graz-Stiftingtal**



**Objektnummer: 2306**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftingtalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	59,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	385.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

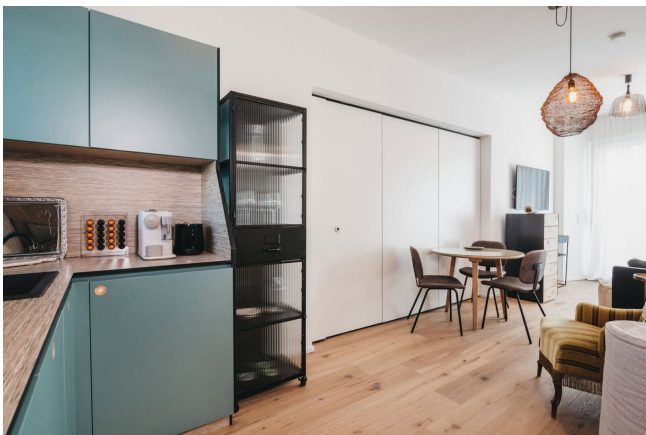


**Pascal Pototschnig**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107





















## Objektbeschreibung

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

Die **sonnigen Terrassenflächen** bieten Ihnen auf **rund 69m<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. 59m<sup>2</sup>** sowie ein **beheiztes Kellerabteil** runden das umfangreiche Angebot ab. **Beide Schlafzimmer** verfügen über ein **eigenes Bad** sowie Zugang zu Ihrer **gemütlichen Terrasse**, welche zum Teil überdacht ist. Klingt verlockend? Ist es auch, denn diesen Luxus könnten Sie bald jeden Tag erleben.

**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 sowie Deckenkühlung (Luftwärmepumpe)** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der **spannende Grundriss** der **3-Zimmer-Wohnung** besteht aus einem Wohn/Koch/Ess-Bereich, welcher dank **variablen Wandelementen** in zwei separate Zimmer teilbar ist und sich somit **in eine 4-Zimmer-Wohnung umfunktionieren lässt**. Weiters verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer mit zwei Badezimmer en Suit inkl. WC (mit Fenster ausgestattet).

Die **exklusive Siematic Küche samt der hochwertigen Geräte** von Bosch und Blaupunkt runden das Angebot ab. Ein **eigener PKW-Stellplatz** erwartet Sie direkt vor der Tür. Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung teilmöbliert zu erwerben.

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

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <4.750m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap