

**+++ GARTENWOHNUNG+++ Provisionsfreie  
3-Zimmer-Wohnung in Geidorf/Andritz- ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 2611**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	139,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	391.980,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Fallmann**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz







  
IMMO CIRCLE

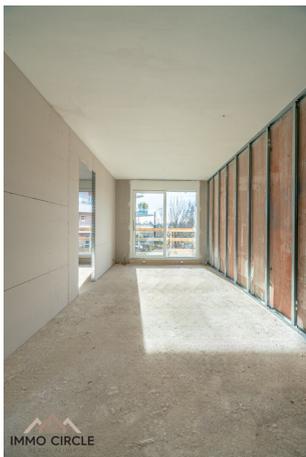


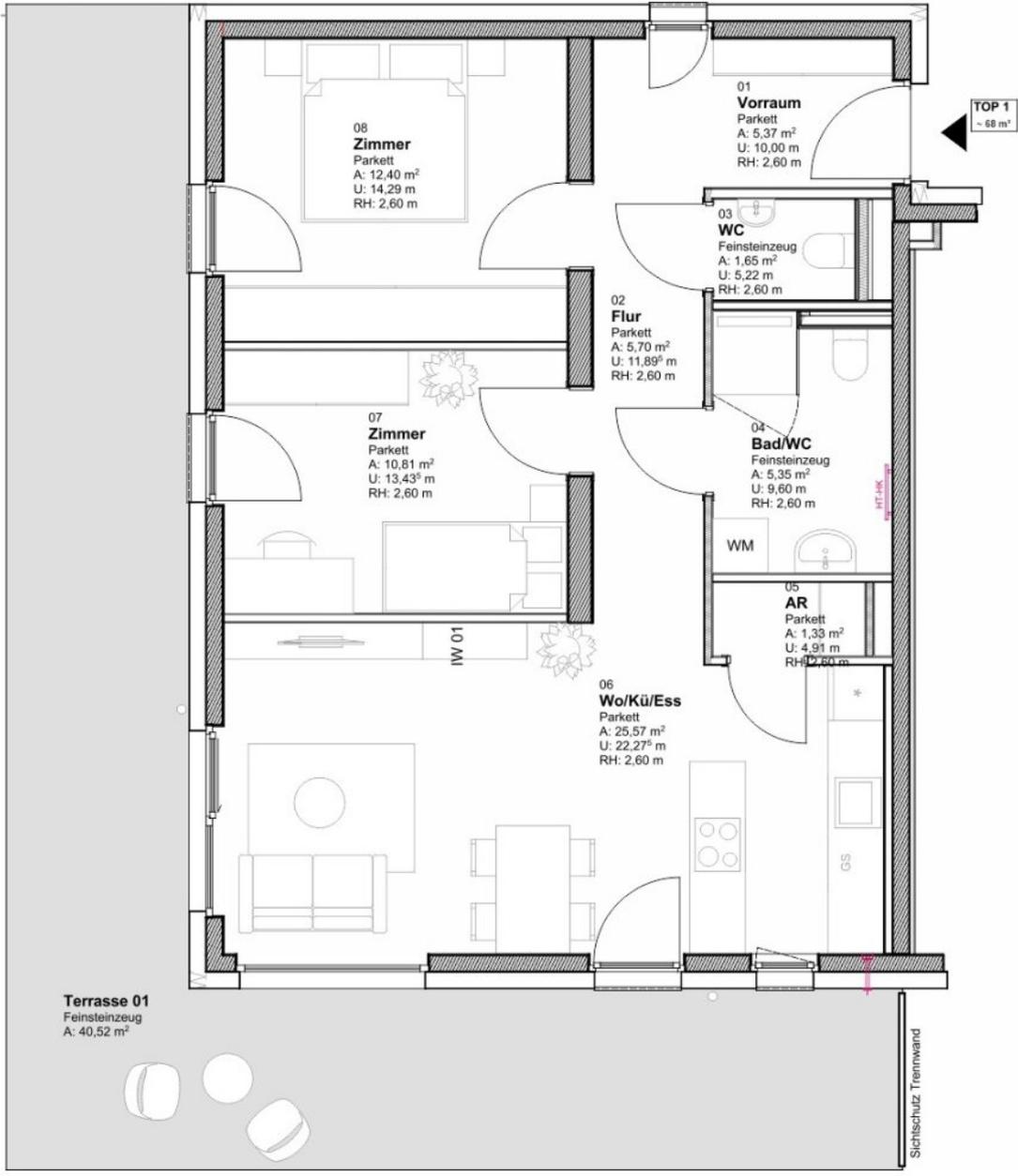
  
IMMO CIRCLE



  
IMMO CIRCLE











## Objektbeschreibung

*Wunderschöne Wohnungen in bester Lage, sehr gute Verkehrsanbindung und perfekte Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft... Kann das wahr sein?*

Natürlich! Verwirklichen Sie Ihren Traum von einer Wohnung, die modernes Design mit Qualität verbindet, in einem der beliebtesten Grazer Stadtlagen.

Wohnkomfort, Lage, Ausstattung werden niemanden gleichgültig lassen. Träume von einem idealen Zuhause können Wirklichkeit werden!

**Die Größe der 17 Wohnungseinheiten** liegt zwischen **46 und 87 m<sup>2</sup>** (2 - 4 Zimmer), die sicher für Familien, Pärchen, Singles, sowie Anleger attraktiv ist.

Größtmöglichen Wohnkomfort bieten außerdem die **15 PKW-Abstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** und **4 weitere freie Stellplätze** am Grundstück.

Selbstverständlich werden auch überdachte Fahrradabstellplätze errichtet.

Die hochwertige Ausstattung, die Verwendung bester Baumaterialien sowie **die Massivbauweise** machen dieses Projekt in dieser ausgezeichneten Lage zu etwas ganz Besonderem. Alle Terrassen und Balkone sind **nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet**, mit Blick ins Grüne.

Die Vorteile diese Projekts sind der Beweis dafür:

- Massive Bauweise (Stahlbeton);
- Energetisch-thermische Eigenschaften;
- 3-Scheiben Wärmeschutz-Isolierverglasung;
- außen Raffstore mit elektrische Bedienung;
- Gartenwasseranschluss frostfrei;

- Fußbodenheizung - Fernwärme;
- Parkettböden (Eiche/Bambus) und Feinsteinzeug;
- Glasfaser - Internetzugangspunkt im Technikraum;
- Solaranlage;
- Kellerabteile;
- dazugehörige Freiflächen: Garten/Balkon/Terrasse

Also beeilen Sie sich und vereinbaren Sie noch Heute einen Besprechungstermin. Wir würden uns freuen, Sie in unserem Büro begrüßen zu dürfen, um Ihnen das Projekt näher zu bringen!

Die Berücksichtigung spezieller Anforderungen bzw. Änderungswünsche sind derzeit noch möglich.

**Baubeginn bereits erfolgt - Voraussichtliche Fertigstellung Mitte 2024.**

## **TRAUM\_LEBEN**

**Das Leben ist voller Veränderungen. Mal benötigen Sie mehr Wohnraum, dann wieder weniger.**

**Wir begleiten Sie durch alle diese Phasen, damit Sie Ihren Traum leben.**

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne können Sie uns telefonisch oder per Mail kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

### **Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Die vom Architektenbüro Zieseritsch entworfenen Wohneinheiten zeichnen sich durch **moderne, großzügige Grundrisse, intelligente Raumaufteilung** und eine **helle, besonders angenehme Wohnatmosphäre** aus. **Stahlbetonbauweise** und die Verwendung **hochwertigster Materialien** garantieren perfekte baubiologische und energetisch-thermisch Eigenschaften. Das **exklusive Lebensgefühl** lässt sich in der warmen Jahreszeit in den **Eigengärten** bzw. auf den großzügigen **Balkonen und Terrassen** der Wohnungen ganz besonders entspannt genießen.

Die **schöne 3-Zimmer-Wohnung** weist folgende Raumaufteilung auf:

- Vorraum
- Flur
- Wohnküche inkl. Essbereich
- Abstellraum
- Gäste-WC
- Bad mit Dusche und WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Weiters sind der Wohnung eine **Terrasse von rd. 40 m<sup>2</sup>** und ein **Garten mit rd. 140 m<sup>2</sup>** zugehörig. Die Terrasse ist mit einem Gartenwasseranschluss ausgestattet.

Im Untergeschoß befindet sich das zugehörige Kellerabteil. Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann bei Bedarf um einen Kaufpreis von € 27.195,- (Endverbraucherpreis) erworben werden.

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne können Sie sich vormerken lassen, um unter den Ersten zu sein, die detaillierte Informationen bezüglich Stand der Bauarbeiten erhalten.

## **Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <1.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <4.500m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <7.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap