

**Aufgepasst: Neubau mit Garten, Terrasse und 4  
Schlafzimmern.**



**Objektnummer: 5156/11109**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	835.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dominic Nagele-Stolz

Kompagnon Immobilien GmbH  
August-v.-Jaksch-Straße 16/1  
9500 Villach



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach ihrem Eigenheim, in einer der begehrtesten Wohnlagen in Graz? Dann sind Sie hier genau richtig.

Zum Verkauf gelangt ein traumhaftes Einfamilienhaus mit sonniger Terrasse, einem kleinen Garten und zwei Abstellplätzen.

### Highlights:

- ca. 131m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Hauptschlafzimmer mit eigenen Bad
- 4 Schlafzimmer möglich
- Offener Wohn- und Essbereich
- Sonnige Terrasse
- 2 Abstellplätze

### Raumaufteilung:

Über eine eigene Einfahrt gelangen Sie zu den beiden Stellplätzen. Der Eingangsbereich befindet sich etwas höher situiert. (ca. 8 Stufen)

Über einen hellen Vorraum gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich. Die Küche wird teilweise durch einen praktischen Abstellraum räumlich getrennt.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf Ihre sonnige Terrasse. Weiters befindet sich in diesem Geschoss noch ein Gästezimmer mit eigenem Bad sowie ein

räumlich getrenntes Gäste WC.

Im EG dieser Anlage befinden sich 3 weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche,

ein getrennt begehbare WC und der Technikraum.

**Ausstattung:**

- Dreifach verglaste Fenster (Kunststoff / Alu)
- Elektrische Raffstore
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Bad / WC (Einrichtung)
- Pool (gegen Aufpreis erhältlich)
- Überdachte Carports (Gegen Aufpreis erhältlich)

Weitere Details der Ausstattung können gerne persönlich besprochen werden.

**Achtung:** Das Objekt kann innerhalb kurzer ZEIT bezogen werden. Bei der Auswahl der Fliesen und dem Parkettboden haben sie aktuell noch die Möglichkeit mit zu entscheiden.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **0664/1495097**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele, **KOMPAGNON** Immobilien Graz.

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderung vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap