

**\*FAMILIENHIT\* perfekt aufgeteilte 4-Zimmer Wohnung mit  
Eigengarten, 55m<sup>2</sup> Balkon, Doppelcarport und  
TRAUMHAFTER AUSSICHT!**



**Objektnummer: 3730**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	122,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 84,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Julia Ulrich

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH  
Bahnhofstraße 1  
9710 Feistritz an der Drau

T 06763427188

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN









**Ungefährre Gesamtfäche<sup>(1)</sup>**

125.9 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

55.07 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgerecht.  
Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf den RICS IPMS 3C-Standards.

GIRAFFE 6.1

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung**, welche sich im 1. Stock im **Bezirk Gösting** befindet.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum, von welchem aus sämtliche weitere Räume zu erreichen sind
- großer Wohnraum mit offener Küche inkl. Geräten und Zugang zum Balkon
- Abstellraum
- 3 Zimmer, wovon eines der Zimmer über ein **weiteres Badezimmer mit Dusche und WC** verfügt
- **Badezimmer** mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- **55 m<sup>2</sup> großer Balkon** der von 3 Zimmern und der Küche aus begehbar ist
- **149 m<sup>2</sup> großer Eigengarten** mit kleinem **Spielplatz**
- **Gartenhütte** mit **Sauna** und viel Stauraum
- **Gemeinschaftsgarten** mit Radhütte

Die Aufheizung des Warmwasser wird über eine **Solar-Anlage** auf dem Dach unterstützt, rund um den Balkon ist eine **Photovoltaik-Anlage** angebracht. Aktuell wird das **Wohnhaus mit nur**

**6 Parteien** zentral mit Öl beheizt.

Zur Wohnung gehört auch ein **Doppelcarport** und ein ca. 3,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil. Das Wohnhaus selbst schließt direkt an den **Wald** und ein **Naturschutzgebiet zum Wandern** an, welches zum Erholen einlädt.

Zusätzlich zu der sehr gut aufgeteilten Wohnung, dem wunderschön angelegten Eigengarten und dem Doppelcarport genießen Sie vom einem **rund um die Wohnung** angelegten Balkon eine **traumhafte und unbezahlbare Aussicht** auf die Stadt Graz.

Zusammengefasst handelt es sich dabei um **ein perfektes Familienpaket in wunderschöner Lage**.

Nutzen Sie diese einmalige Möglichkeit! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap