

## **Hangweg 23 - Neubauprojekt in Graz Eggenberg - 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen**



**Objektnummer: 961/35088**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	83,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

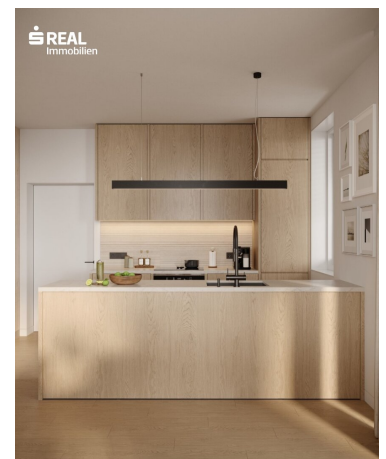
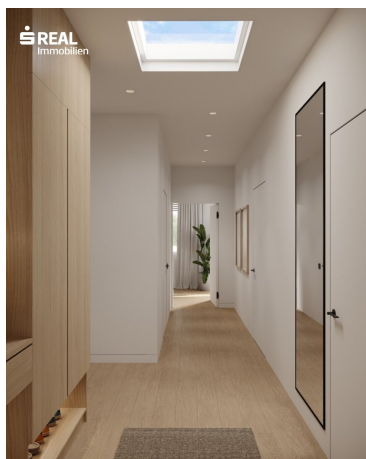
s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26446  
H +43 664 8425362

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

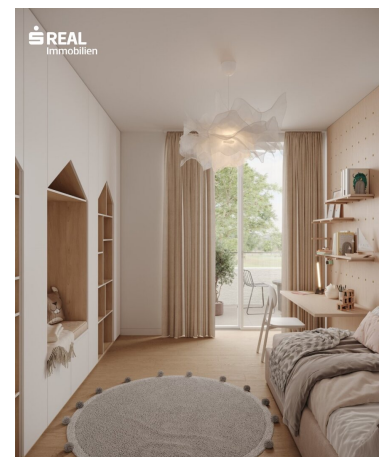


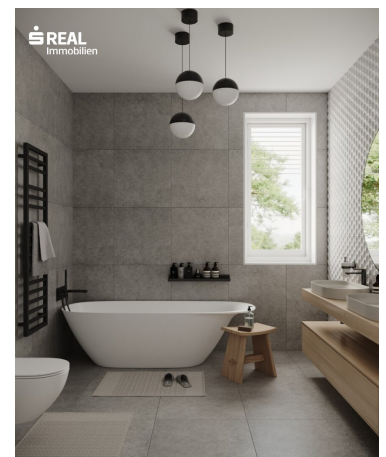
















6

TOP 04

Das Raumwunder

Fakten 2-Zimmer-Wohnung

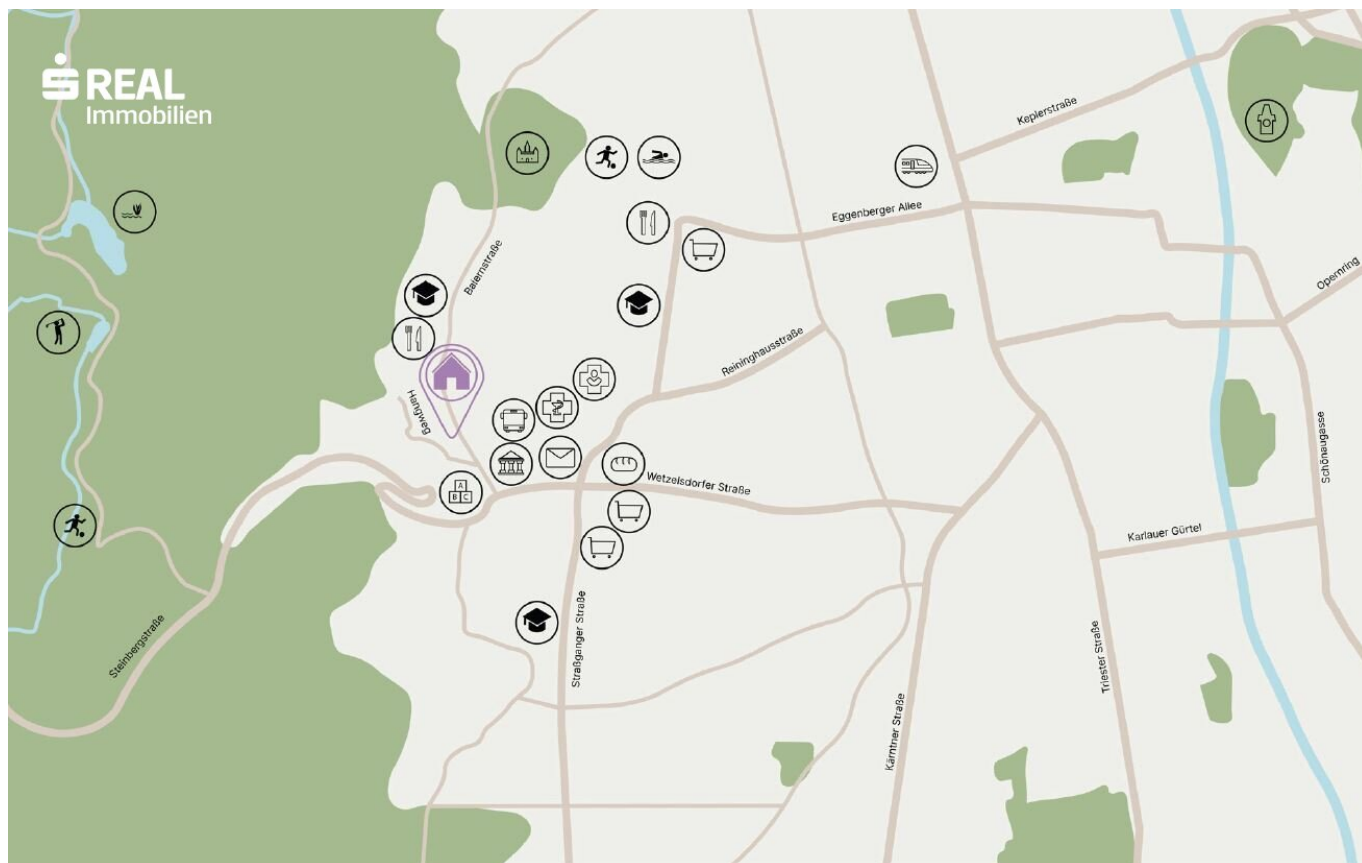
Vorraum	10,97 m <sup>2</sup>
Bad	7,03 m <sup>2</sup>
WC	1,86 m <sup>2</sup>
KO/WO/ESS	29,69 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	12,99 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	15,01 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,30 m <sup>2</sup>
Speis	3,02 m <sup>2</sup>

<b>Gesamt</b>	<b>83,65 m<sup>2</sup></b>
Balkon	25,3 m <sup>2</sup>



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







## Objektbeschreibung

Exklusives Neubauprojekt in Graz Eggenberg, Hangweg 23 – Uran Retreat – an den Ausläufern des Plabutsch.

Durchdachte und flexibel anpassbare Grundrisse machen jede der 7 Eigentumswohnungen, in der Größe von 57,56 m<sup>2</sup> bis 118,26 m<sup>2</sup> Nfl., zu Ihrem individuellen Wohnraum. Von Gartenwohnungen über elegante Balkonwohnungen bis hin zu luxuriösen Penthouses.

### Highlights:

- Moderne Architektur von Andrea Vattovani
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz, Grillbereich, Tischtennisbereich und Schachtisch, Urban Gardening und Insektenhotels
- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe
- Satellitenanlage
- Voraussichtlicher Baustart: Sommer 2025
- Voraussichtlicher Fertigstellungstermin: 06/2026
- Honorarfrei für Käufer:innen

Tiefgaragenparkplätze ab € 22.500,- brutto erhältlich.

Trotz Ruhelage sind die Wohnungen sehr gut an das Grazer Verkehrsnetz angebunden (Bim-Linie 7, Bus-Linien 710, 711, 712). Egal, ob per Rad oder öffentlich: Ohne große Umwege gelangen Sie bequem ins Stadtzentrum sowie zu nahegelegenen Kindergärten, Schulen und zur Fachhochschule Joanneum.

Bei den angegebenen Fotos handelt es sich um Symbolfotos.

Grundrisse und Flächenangaben der Bauausführung können aufgrund technischer oder baulicher Erfordernisse abweichend ausfallen.

### **Die 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen:**

Die TOP 4 überzeugt als 3-Zimmer-Wohnung mit einer idealen Aufteilung auf insgesamt 83,65 m<sup>2</sup>. Der großzügige Vorraum führt in ein separates Bad und WC, einen praktischen Abstellraum sowie den Wohn- und Schlafbereich. Ein Highlight sind die beiden Balkone mit insgesamt ca. 25,3 m<sup>2</sup> - ideal zum Entspannen und Sonnenbaden.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.