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

**Objektnummer: 961/35088**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Nutzfläche:** | 83,65 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 539.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) DI Robert Wurzinger**

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

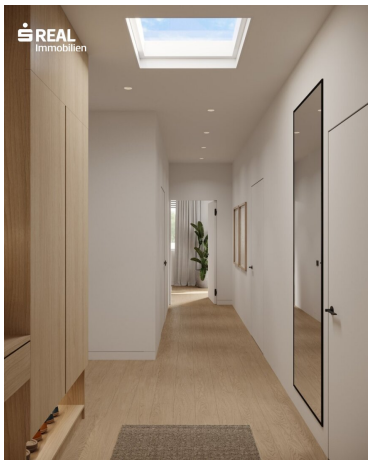
T +43 (0)5 0100 - 26412
H +43 664 8184153

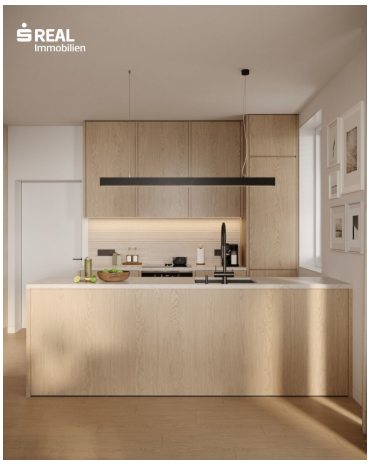
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

REAL
Immobilien

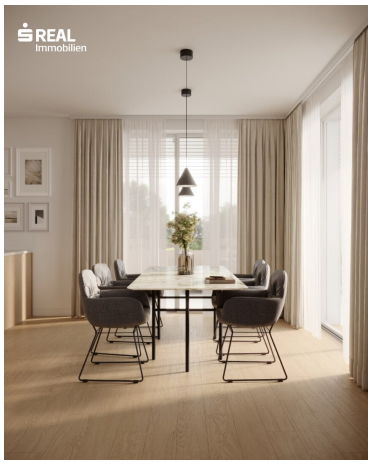
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

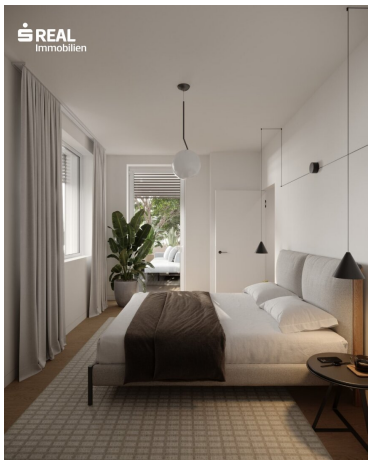

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

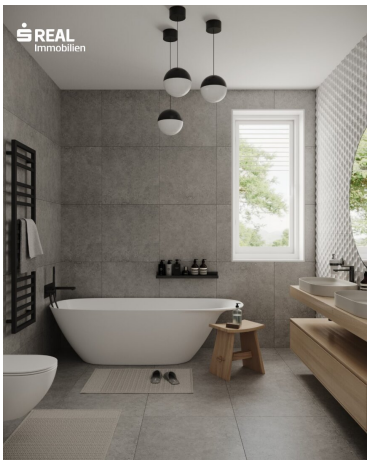
REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

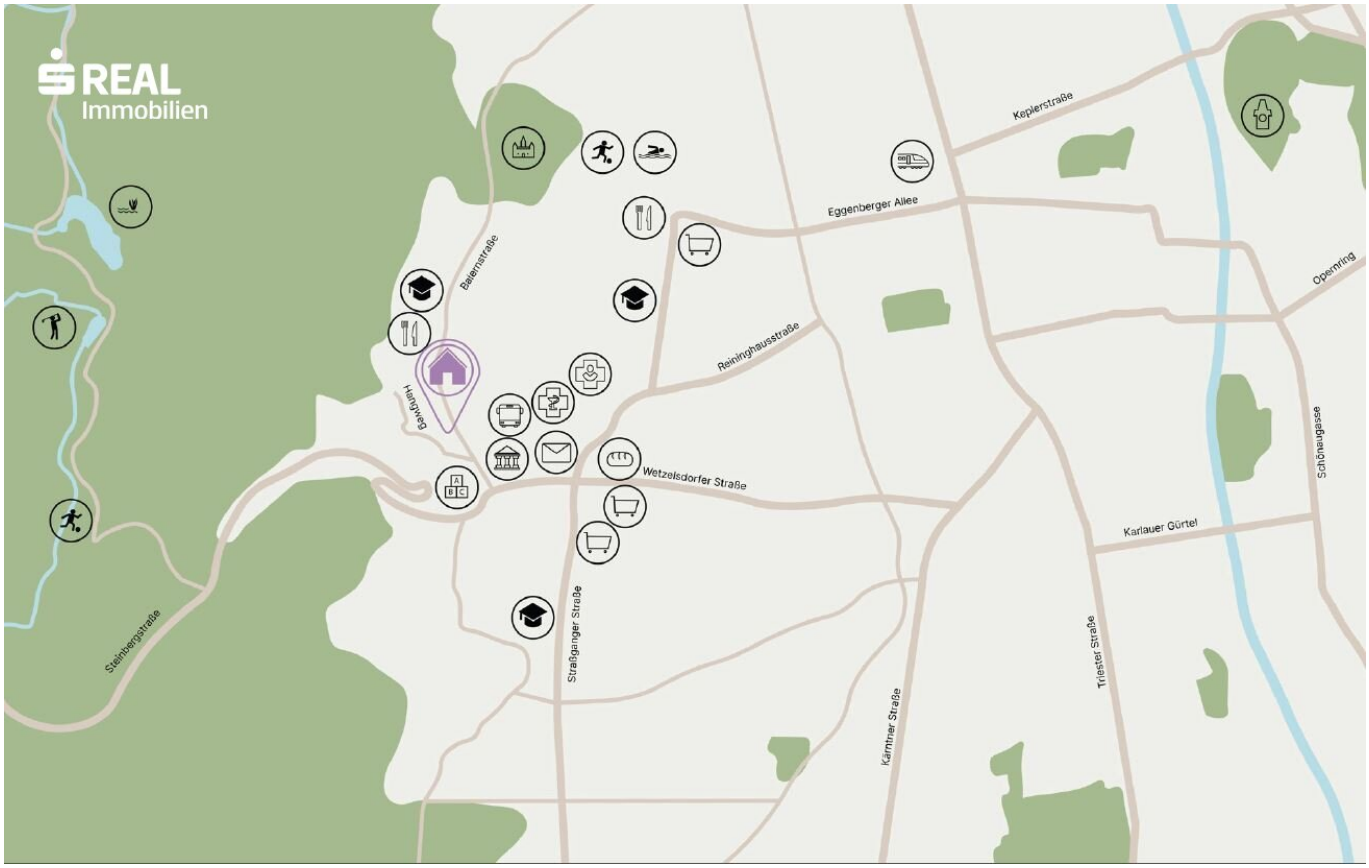
REAL
Immobilien

# TOP 04

Das Raumwunder

Fakten 2-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Vorraum | 10,97 m² |
| Bad | 7,03 m² |
| WC | 1,86 m² |
| KO/WO/ESS | 29,69 m² |
| Zimmer 01 | 12,99 m² |
| Zimmer 02 | 15,01 m² |
| Abstellraum | 3,30 m² |
| Speis | 3,02 m² |
| **Gesamt** | **83,65** m² |
| Balkon | 25,3 m² |


REAL
Immobilien
Keplerstraße
Eggenberger Allee
Balernstraße
Reininghausstraße
Hangweg
Wetzelsdorfer Straße
Opernring
Schönaugasse
Karlauer Gürtel
Steinbergstraße
Straßganger Straße
Triester Straße
Kärntner Straße

Urban Gardening
Grill
Insektenhotels
Schach
Spielplatz
124 a
Eingang
Fahrräder
23
Tischtennis
Müll
Parken
HANGWEG

# 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 m² bis 118,26 m² Nfl., zu Ihrem individuellen Wohntraum. 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
- Sattelitenanlage
- 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 m². 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 m² - 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.