

3-Zimmer-Wohnung mit zwei großzügigen Terrassen am Fuße des Kehlbergs



Objektnummer: 961/35552

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Baujahr:	2018
Nutzfläche:	90,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	5,88 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	157,06 €
Heizkosten:	111,16 €
USt.:	35,80 €
Provisionsangabe:	

17.460,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

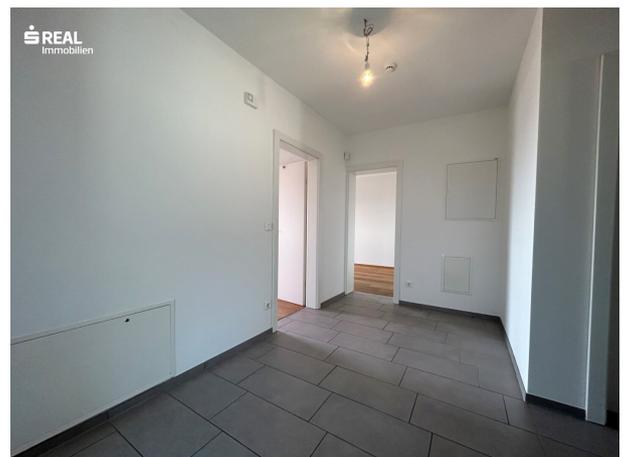


Jürgen Philipp Dolezal

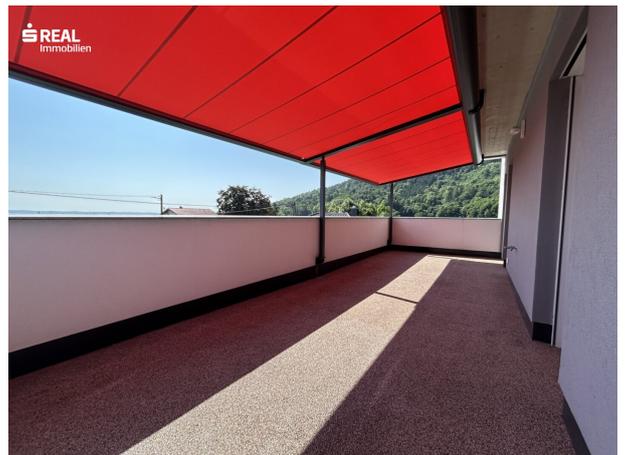
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4



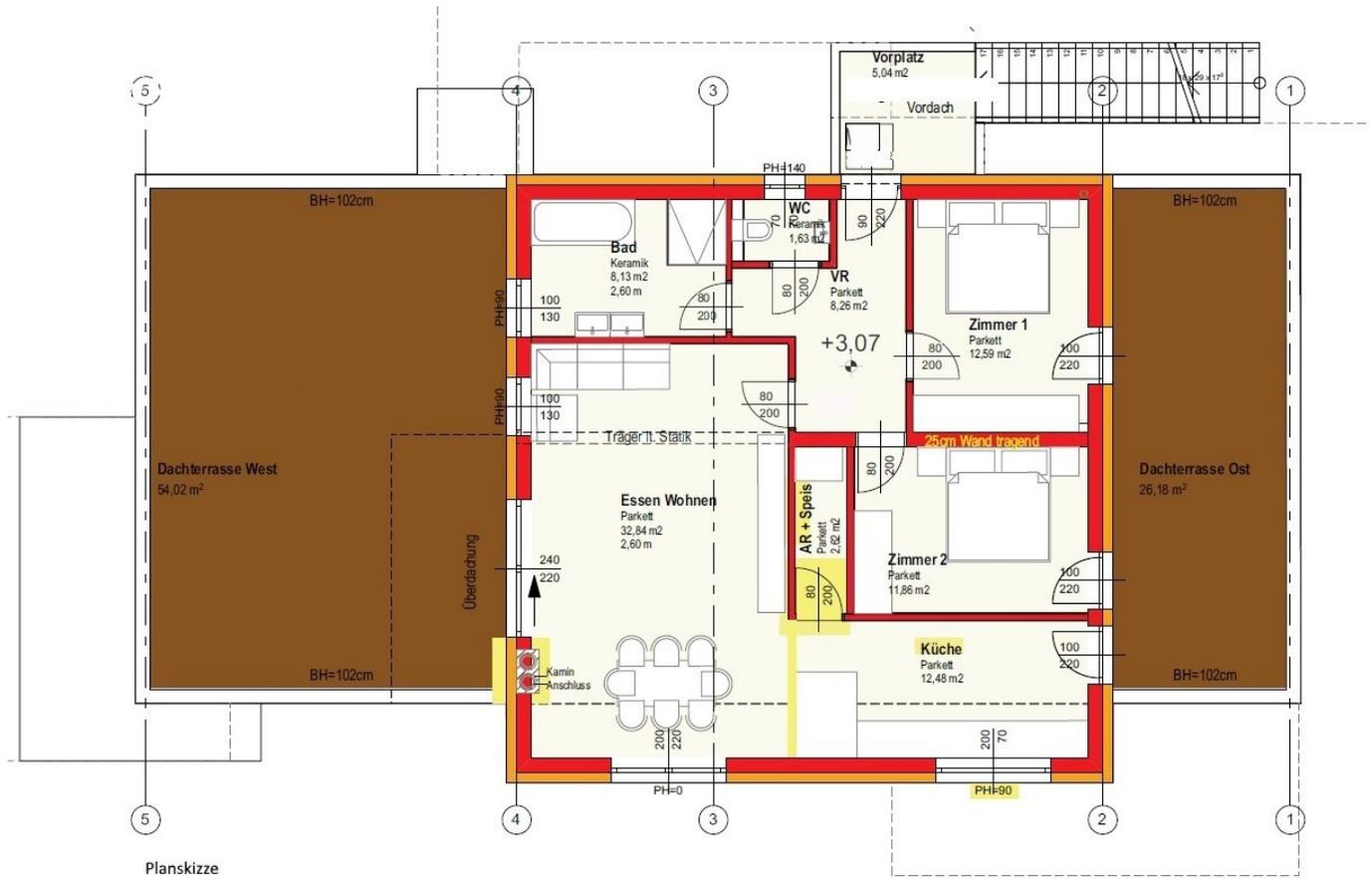












Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnlage am Fuße des Kehlbergs liegt diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Hauses mit nur drei Parteien – ein ideales Wohnumfeld für all jene, die Privatsphäre und Qualität schätzen.

Wohnen auf höchstem Niveau

Die Wohnung überzeugt durch eine exklusive Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit stilvollem Ofenkamin und einer hochwertigen Designerküche mit Miele-Kochfeld und Miele-Kühlschrank. Hochwertige Bodenbeläge wie Parkett und Steinteppiche unterstreichen den gehobenen Anspruch der Immobilie.

Zwei Terrassen – morgens und abends Sonne genießen:

Ostterrasse (ca. 27 m²):

- Zwei elektrisch betriebene, geführte Stoffpergolen
- Winterfester Außenwasseranschluss
- 380V-Anschluss
- Steinteppichbelag

Westterrasse (ca. 55 m²):

- Vorbereitete Anschlüsse für Sauna und Whirlpool
- Winterfester Außenwasseranschluss
- Steinteppichbelag

Technik & Komfort

- Elektrisch bedienbare Raffstoren (voll programmierbar)
- Fliegengitter an Fenster- und Türöffnungen
- Fußbodenheizung
- SIS-Alarmanlage mit Internetanbindung und Bildschirm
- Türsprechanlage mit Kamera, Monitor im Vorzimmer und Anbindung ans Internet
- Medienanschlusskasten mit Anbindung an Glasfaserkabel in Vorbereitung

Zusätzliche Highlights

- Überdachter und ein freier KFZ-Stellplatz
- Ebenerdig zugänglicher Kellerersatzraum mit 380V-Anschluss
- Außengeländer und elektrischer Anschluss vorbereitet für Treppenlift

Diese außergewöhnliche Wohnung bietet ein exklusives Wohn- und Wohlfühlambiente – perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer oder als hochwertiges Anlageobjekt.

Hinweis: Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

[HIER geht es zum 360 Grad Rundgang!](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

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.