

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Tiefgaragenstellplatz – Ihr Ruhepol in Graz



Objektnummer: 961/35634

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf |
| Nutzfläche: | 95,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Heizwärmebedarf: | D 108,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,76 |
| Kaufpreis: | 285.000,00 € |
| Betriebskosten: | 161,23 € |
| Heizkosten: | 135,66 € |
| USt.: | 49,31 € |
| Provisionsangabe: | |

10.260,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



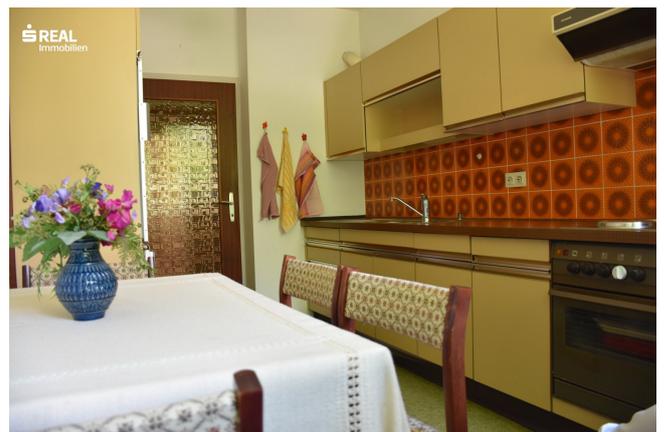
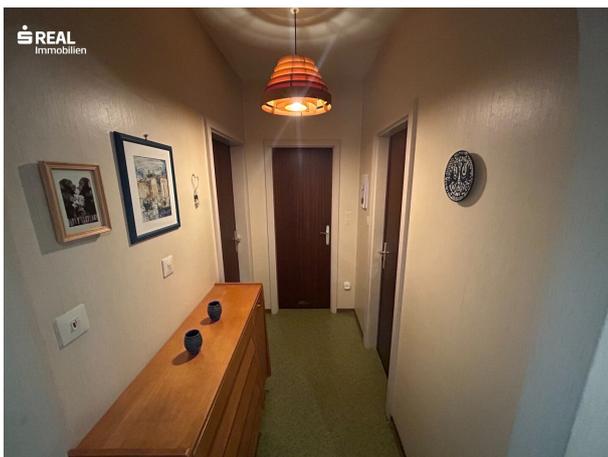
Marvin Weissina

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42
Eggenberger Allee 42
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26423
H +43 664 78095103

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer seltenen Gelegenheit in der beliebten Maß-Mensch-Siedlung (Eisteich II) von Graz! Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im ersten Stock vereint urbanes Leben mit entspanntem Rückzugsort und punktet mit einer windgeschützten Loggia, ruhiger Wohnlage und perfekter Infrastruktur.

Raumaufteilung & Wohngefühl

Auf ca. 95 m² erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich, der viel Platz für Familie, Freunde oder gemeinsames WG-Leben bietet. Die gut geschnittenen Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Home-Office oder Kinderzimmer nutzen. Die Einrichtung ist zwar etwas klassisch, aber sehr gepflegt – Sie können sofort einziehen oder nach Ihren Wünschen modernisieren.

Loggia – Mit Blick ins Grüne

Die windgeschützte Loggia lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – genießen Sie Ihren Morgenkaffee mit Blick ins Grüne oder lassen Sie den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen. Die umliegenden Parkanlagen und die gepflegte Begrünung schaffen ein Gefühl von Natur mitten in der Stadt.

Ausstattung & Komfort

- Wohnfläche ca. 95 m² – großzügig und flexibel
- 3 Zimmer – ideal für Familien, Paare oder als WG
- Windgeschützte Loggia – Ihr privater Freiraum
- Tiefgaragenstellplatz – sicher und komfortabel
- Lift – barrierearmer Zugang zur Wohnung
- Fernwärme – effizient und angenehm
- Sehr gepflegter Zustand – sofort bezugsbereit

Lage & Infrastruktur

Die Maß-Mensch-Siedlung (Eisteich II) zählt zu den begehrtesten Wohngegenden von Graz. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß Schulen, Kindergärten, das St. Peter Schulzentrum und den nächsten Spar-Supermarkt. Die hervorragende Anbindung an Bus und Straßenbahn bringt Sie schnell ins Zentrum oder zu den Universitäten. Ärzte, Apotheken, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in der Nähe.

Investition & Perspektive

Ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder als attraktive Wertanlage – diese Wohnung bietet vielseitige Möglichkeiten. Durch die praktische Zimmeraufteilung ist sie auch für Wohngemeinschaften bestens geeignet und spricht damit sowohl Eigennutzer als auch Investoren an.

Fazit

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch mitten in Graz – mit allen Vorteilen der Stadt direkt vor Ihrer Tür. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Graz!

Hier geht es zum Rundgang [Link](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.500m

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.