

**\*\*\* KAUFANBOT LIEGT VOR \*\*\* Familienfreundliche  
4-Zimmer Maisonettewohnung in ruhiger Lage von  
Eggersdorf bei Graz**



**Objektnummer: 6409/544**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bachweg
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8063 Eggersdorf bei Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	24,40 m²
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,63
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	134,30 €
Heizkosten:	79,85 €
USt.:	26,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

















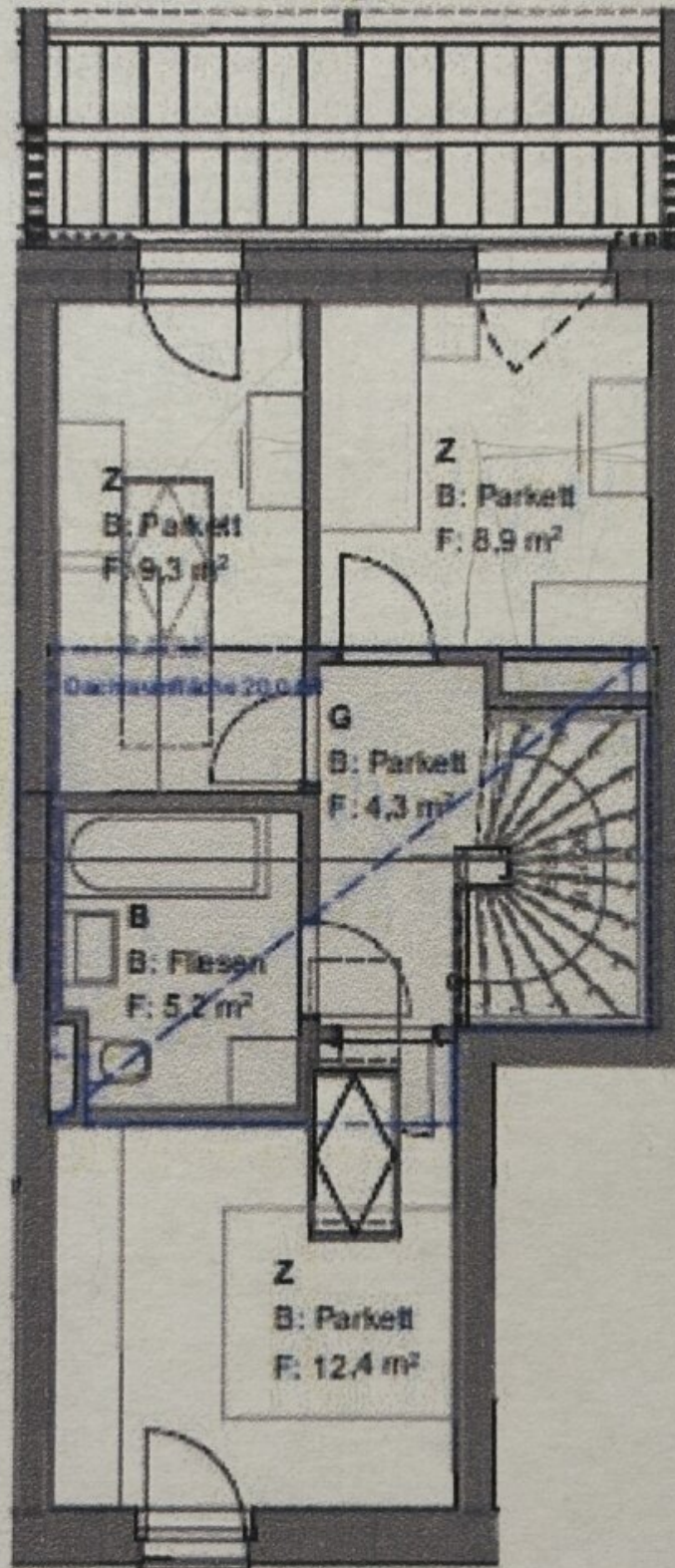


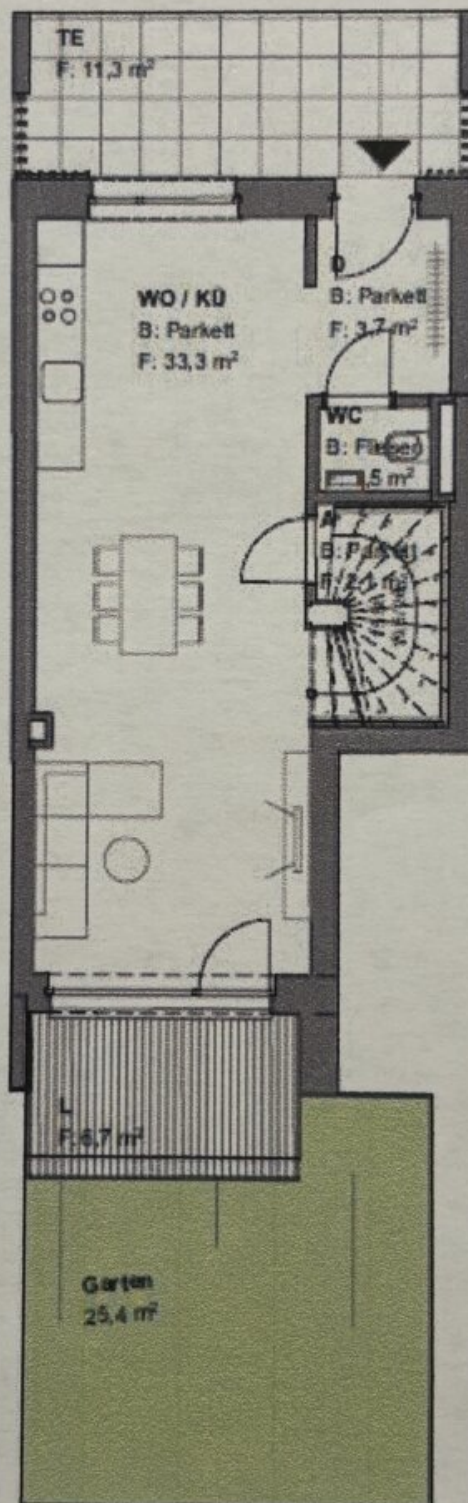






# Pergola





Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer beeindruckenden Maisonette-Wohnung in der idyllischen Gemeinde Eggersdorf bei Graz!**

Diese neuwertige Maisonette bietet auf großzügigen 100,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Lichtdurchflutete, helle Räume und ein durchdachter Grundriss schaffen eine perfekte Balance zwischen modernem Wohnkomfort und behaglicher Wohnatmosphäre.

Mit insgesamt 4 vielseitig nutzbaren Zimmern ist diese Wohnung ideal für Familien, Paare oder Singles, die großzügigen Raum und Freiheit schätzen. Die offene Einbauküche überzeugt nicht nur durch ihre Funktionalität, sondern auch als attraktiver Mittelpunkt für gesellige Kochabende. Die großzügigen Wohnbereiche laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Ein besonderes Highlight sind der Balkon und die Terrasse mit herrlichem Grünblick – hier können Sie den Alltag hinter sich lassen, Sonne tanken oder gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden genießen.

Die hochwertige Ausstattung mit stilvollen Fliesen- und Parkettböden sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme, selbst an kühlen Tagen. Für modernen Komfort sorgen Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse, die Ihnen Unterhaltung auf höchstem Niveau bieten.

Die Lage in Eggersdorf überzeugt durch beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung: Der Bus bringt Sie schnell und bequem nach Graz und in die umliegenden Gemeinden. Kindergarten, Schulen, Apotheke, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar und erleichtern den Alltag erheblich.

Diese Maisonette-Wohnung ist weit mehr als ein Wohnraum – sie ist ein Ort zum Wohlfühlen, Entspannen und Leben. Der attraktive Kaufpreis von 349.000,00 € macht dieses Angebot besonders interessant für alle, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und starten Sie in Ihr neues Wohnkapitel in Eggersdorf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.250m

Apotheke <750m

Klinik <5.750m

Krankenhaus <9.750m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.250m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap