# 4-Zimmer-Gartenwohnung auf 2 Ebenen - Ihr neues Zuhause!



**Objektnummer: 7585/19620** 

Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Untere Teichstraße 38

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 8010 Graz
Rauiahr: 2024

Baujahr:2024Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:91,28 m²Zimmer:4

Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

 Stellplätze:
 1

 Garten:
 252,59 m²

 Keller:
 14,40 m²

Heizwärmebedarf: B 36,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

A+ 0,64

Kaufpreis:

638.000,00 €

Provisionsangabe:

PROVISSONSFREI für den Käufer!!!

# **Ihr Ansprechpartner**



**Hans Otter** 

ROTO Immobilien GmbH & Co KG

Mitterstraße 36 8055 Graz

T +43 664 340 2793

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.





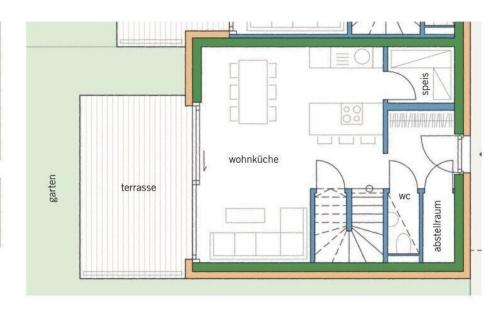






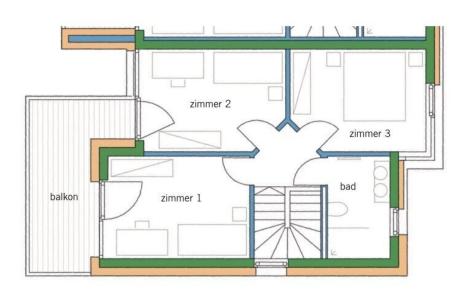
27,34	m <sup>2</sup>
3,04	m²
1,78	m <sup>2</sup>
1,55	m <sup>2</sup>
12,45	m²
11,97	m <sup>2</sup>
11,47	m <sup>2</sup>
5,47	m <sup>2</sup>
	11,47

balkon	11,14	m²
terrasse	15,87	m²
garten	87,99	m²
keller	9,57	m <sup>2</sup>





erdgeschoss





obergeschoss







## **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Garten-Wohnung in einer begehrten Lage von Graz.

Diese exklusive Immobilie im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Fläche von 91,28 m² und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Stil legen. Das durchdachte Raumkonzept schafft eine harmonische Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der wunderschöne Garten sowie die einladende Terrasse, die Ihnen einen spektakulären Ausblick bieten. Hier können Sie entspannen, Ihre Freizeit genießen oder unvergessliche Momente mit Freunden und Familie verbringen.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Edle Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen eine moderne Eleganz. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während die Luftwärmepumpe und die Solarenergie für nachhaltige Energieeffizienz stehen. Im Badezimmer erwartet Sie ein Fenster, das für Tageslicht sorgt, sowie eine Dusche, die Ihre Wellness-Oase perfekt macht.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die Lage spricht für sich: Bester Anschluss an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Straßenbahn garantiert Ihnen eine hervorragende Erreichbarkeit der Graz Innenstadt und umliegender Bezirke.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus modernem Wohnen, idyllischer Natur und urbanem Lebensstil begeistern. Diese Maisonette in Graz ist mehr als nur eine Wohnung – es ist Ihr neues Zuhause.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie selbst, wie viel Lebensqualität diese Immobilie zu bieten hat! Der Kaufpreis von 638.000,00 € ist eine Investition in Ihre Zukunft. Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <225m Apotheke <575m Klinik <975m

#### Krankenhaus < 1.625m

#### Kinder & Schulen

Schule <825m Kindergarten <175m Universität <1.250m Höhere Schule <2.600m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <575m Bäckerei <575m Einkaufszentrum <1.125m

### Sonstige

Geldautomat <1.050m Bank <1.050m Post <575m Polizei <1.100m

#### Verkehr

Bus <375m Straßenbahn <900m Autobahnanschluss <3.925m Bahnhof <2.800m Flughafen <9.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap