

**HELLE WOHNUNG MIT TG I BALKON I
FAMILIENFREUNDLICH I GEPFLEGT I BADEWANNE I
LICHTDURCHFLUTET I ZENTRAL I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38183

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

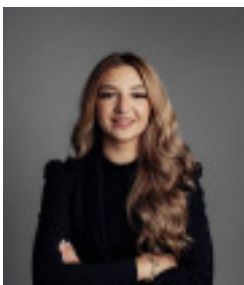
Adresse	Peter-Tunner-Gasse 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,24 m ²
Nutzfläche:	88,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,45 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	237,80 €
USt.:	23,78 €
Infos zu Preis:	

TG Platz zusätzlich EUR 16.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

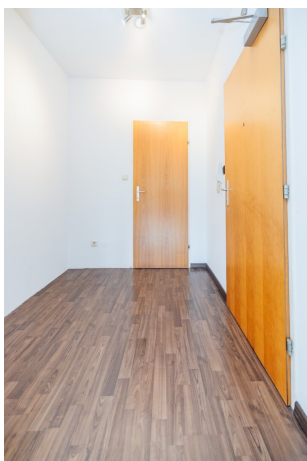
Ihr Ansprechpartner



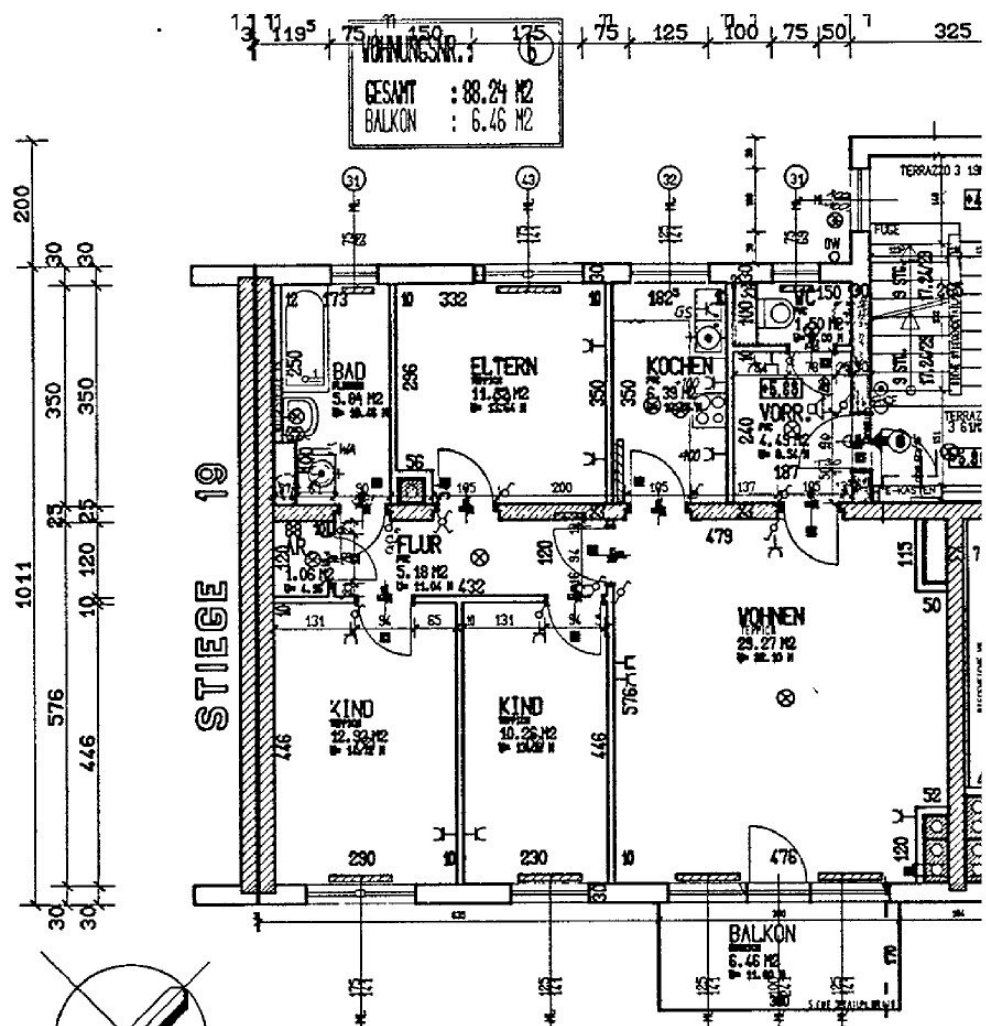












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Peter-Tunner-Gasse – Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und viel Potenzial!

- **4 separat begehbare Zimmer – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf**

Alle Räume sind vom Flur oder Wohnbereich aus erreichbar und bieten optimale Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer.

- **Sonniger Balkon mit Süd-Ausrichtung (ca. 5,45 m²)**

Der Balkon ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar, südlich ausgerichtet und bietet einen ruhigen Platz zum Entspannen, Essen oder Arbeiten im Freien.

- **Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Außenbereich**

Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung – mit viel Raum für Wohnlandschaft und Essbereich sowie Zugang zum Balkon.

- **Traumküche nach eigenen Wünschen gestaltbar**

Die Wohnung wird ohne Küche übergeben – Sie haben also die Möglichkeit, Ihre persönliche Traumküche ganz nach Geschmack und Stil umzusetzen.

- **Modernes Badezimmer mit Fenster, Wanne & Waschmaschinenanschluss**

Das Badezimmer ist hell, mit Fenster ausgestattet und bietet eine Badewanne, Waschbecken sowie einen praktischen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

- **Separates WC mit Handwaschbecken und Fenster**

Besonders praktisch: Das WC ist separat begehbar und verfügt zusätzlich über ein Fenster und ein Handwaschbecken – komfortabel und alltagstauglich.

Ihr neues Zuhause mit Aussicht, Raumgefühl und Gestaltungsspielraum

In der beliebten Wohngegend von Graz, in der Peter-Tunner-Gasse 41, erwartet Sie diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock einer gepflegten Wohnanlage. Mit 88,24 m² Wohnfläche, einem sonnigen Balkon, vier separat begehbaren Zimmern sowie der Möglichkeit zur individuellen Küchengestaltung eignet sich dieses Zuhause perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Vorraum mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Rechter Hand befindet sich das separate WC mit Fenster und Handwaschbecken – ein praktisches Detail, das Komfort und Funktionalität vereint.

Das großzügige Wohnzimmer ist hell und offen gestaltet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den ruhigen, südseitigen Balkon, der sich wunderbar für Frühstücke im Freien oder entspannte Sonnenstunden eignet. Die fehlende Küche eröffnet Ihnen kreativen Spielraum – planen und gestalten Sie Ihre eigene Küche ganz nach Ihren Bedürfnissen und Ihrem Stil.

Ein kurzer Flur verbindet drei weitere Zimmer, die sich optimal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das Badezimmer ist ebenfalls vom Flur aus zugänglich und verfügt über ein Fenster, eine Badewanne, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich über Fernwärme, die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet. Ein Kellerabteil rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ein Tiefgaragenplatz in der hauseigenen Garage kann für € 16.000 separat erworben werden – ein klarer Pluspunkt für bequemes Parken in der Stadt.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <50m

Klinik <425m

Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <300m

Universität <1.325m

Höhere Schule <1.375m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Geldautomat <625m

Bank <625m

Post <775m

Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <400m

Autobahnanschluss <4.350m

Bahnhof <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap