

„Green City“/Neuwertige 4-Zimmer-Eckwohnung mit  
Südwest-Terrasse in Grünruhelage



Objektnummer: 961/35776

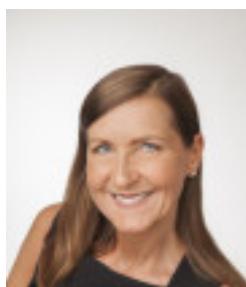
Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	76,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,93 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	410,07 €
Provisionsangabe:	

9.900,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Renate Müller**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz



Mitglied des  
immobilienring.at

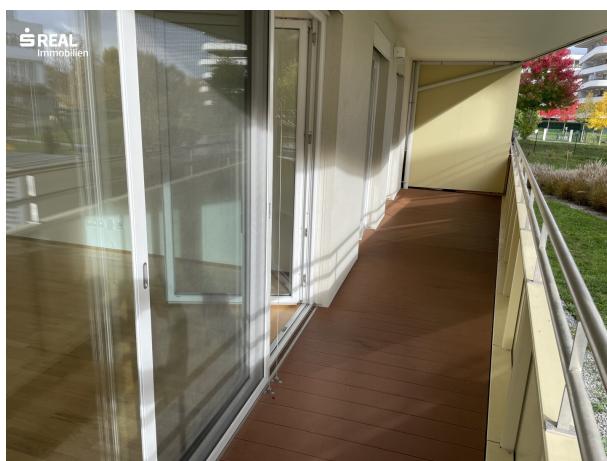
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

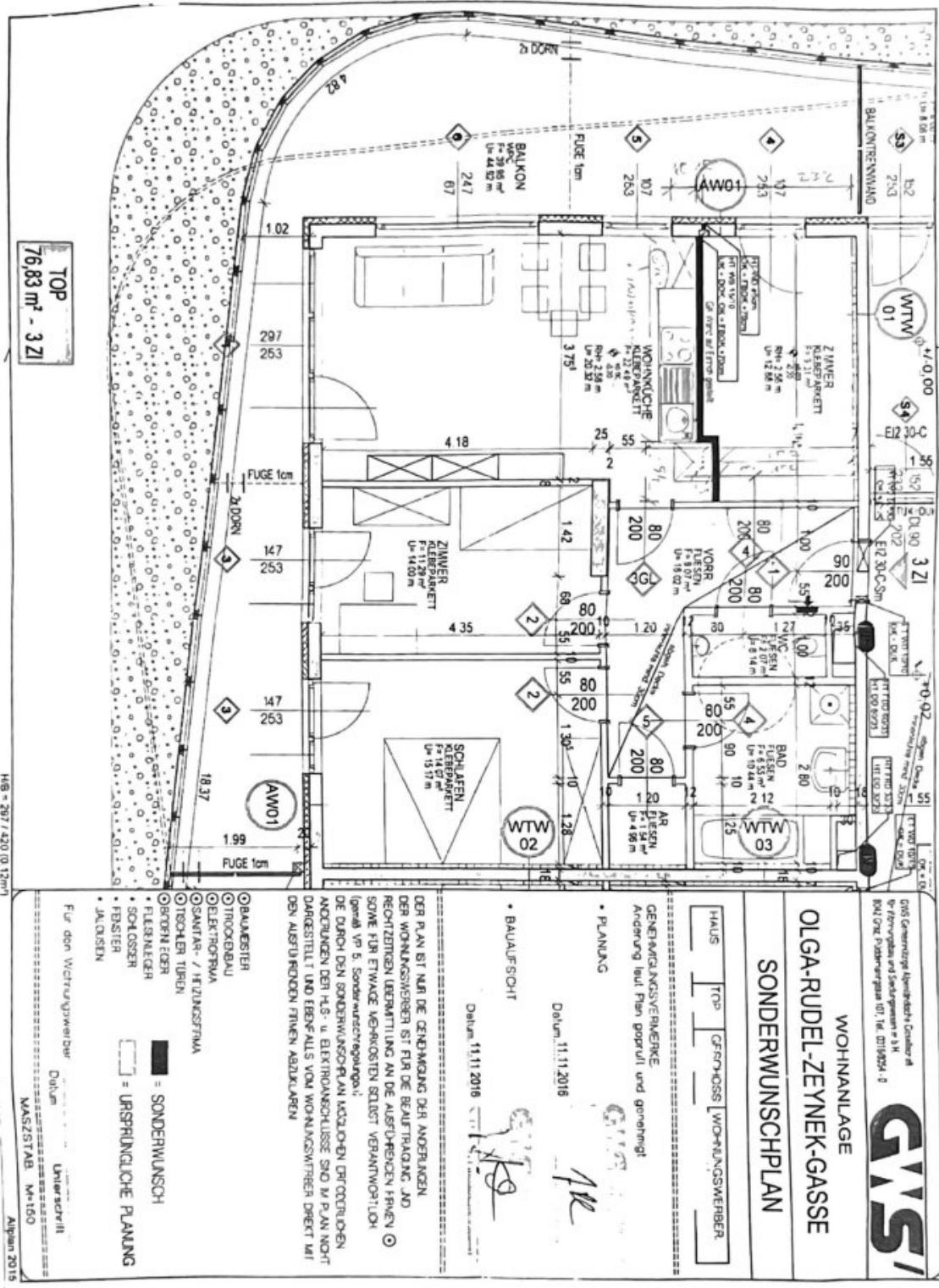












## Objektbeschreibung

**Urbanes Wohnen im Grazer Stadtgebiet** und doch **inmitten einer herrlichen Naturlandschaft**,

das gibt es hier, in der Wohlfühlloase, genannt „**Green City West**“.

Die **familienfreundliche Anlage** befindet sich **unweit dem Ortskern Strassgang, nur wenige Autominuten vom Center West entfernt, am Fuße des Schloss Martin und dem Buchkogel**.

Das Bauprojekt wurde **2017 in Ziegel- u. Betonmassivbauweise** errichtet und besticht durch seine außergewöhnliche Architektur. Die versetzten Türme, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen und die rundum verlaufenden Terrassen verleihen dem Projekt das **spektakuläre Aussehen**.

Die **moderne und neuwertige Wohnung** liegt im **Hochparterre (mit Lift)** und hat eine **Nutzfläche**

**von 76,83m<sup>2</sup>**.

Alle Räume haben **Parkettboden**, Bad und WC sind zeitlos verfliest. Die **Kunststoffisolierfenster haben 3-fach-Verglasung (Fa. Internorm) und Raffstores mit Kurbel**.

Die moderne **Küche mit allen E-Geräten** verbleibt in der Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch **weitere Highlights**:

- sehr gutes Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar mit Zugang zur Terrasse
- 39,95m<sup>2</sup> Südwest-Terrasse mit herrlichem Grünblick
- Bad mit Wanne, WC separat
- Kellerabteil Nr. 25/3
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 25/3 zum Kaufpreis € 20.000,-

**Die Wohnung wird nur inklusive dem Tiefgaragenstellplatz verkauft,**



**Gesamtkaufpreis somit € 305.000,-.**

Die **Beheizung inkl. Warmwasser** erfolgt mit **Fernwärme (Fußbodenheizung)**.

Eine Photovoltaikanlage dient dem Allgemeinstrom.

**Telefon- u. Glasfaser-Internetanschluss** sowie eine **Gemeinschafts-SAT-Anlage** runden das Angebot ab.

**Sämtliche Infrastruktureinrichtungen** (Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei Martin Auer, Sorger, Apotheke, etc.) befinden sich in unmittelbarer Nähe, eine **optimale GVB-Anbindung** ist gegeben.

**Stand Rep. Rücklage per 31.12.24: € 119.821**

In den **Betriebskosten** ist die **Reparatur-Rücklage**, die **Heizung** und das **Warmwasser inkludiert**.

Dem **sofortigen Bezug** der Wohnung steht nichts im Wege.

HWB: 30kWh/m<sup>2</sup> a 0,68 fGEE

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m



Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN