

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 24 m² Balkon – auch
Mietkauf möglich!**



Objektnummer: 2082/41

Eine Immobilie von Neukam-IMMOFIN

Zahlen, Daten, Fakten

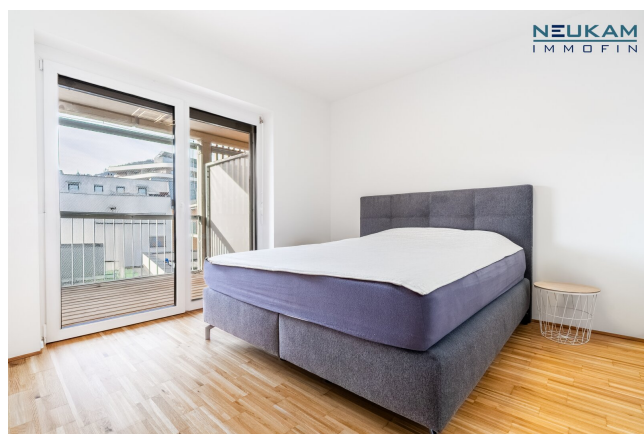
Adresse	Ankerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	299.500,00 €
Betriebskosten:	156,00 €
Heizkosten:	119,25 €
USt.:	41,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







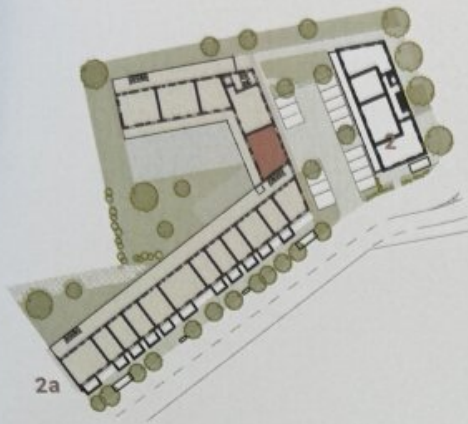
NEUKAM
IMMOFIN



NEUKAM
IMMOFIN



NEUKAM
IMMOFIN



Wohnbau Ankerstraße 2a Verkaufspläne

2.Obergeschoß **Top 42**

3 Zimmerwohnung
71,62 m² Nutzfläche gesamt

ca. 4,40 m² Kellerabteil Nr.42
ca. 24,36 m² Terrasse



1m 3m 5m
Stand 09.10.2019, Änderungen vorbehalten.



WEGRAZ
NUSSMÜLLER. ARCHITEKTEN

Objektbeschreibung

Diese **neuwertige 3-Zimmerwohnung in Graz-Straßgang** überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und hoher **Lebensqualität**. Auf rund 71,62 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause, das sowohl **für Eigennutzer als auch für Anleger** eine attraktive Gelegenheit darstellt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche**, der durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zum beeindruckenden, rund **24 m² großen Balkon** besticht. Dieser bietet einen angenehmen Grünblick und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen oder Gäste in einem besonderen Ambiente zu empfangen.

Die Wohnung verfügt über **zwei separat begehbare Schlafzimmer**, die vielseitig genutzt werden können – sei es als ruhiger Rückzugsort, **Home-Office oder Kinderzimmer**. Das moderne **Badezimmer mit Fenster** und Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort und ein angenehmes Wohngefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC** sowie einen einladenden Vorraum.

Hochwertige Materialien wie **edler Parkett** und **stilvolle Fliesen** unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie. Die **Fußbodenheizung** sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und rundet das komfortable Wohnkonzept ab. Ein **Personenaufzug** gewährleistet einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Ein **Stellplatz oder Tiefgaragenplatz** kann zusätzlich erworben werden und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Umgebung bei gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine Apotheke sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar, ebenso die Autobahnanbindung, die eine schnelle Verbindung in alle Teile von Graz ermöglicht.

Diese Immobilie **vereint Wohnqualität, Lage und Ausstattung auf hohem Niveau** und bietet somit die ideale Grundlage für ein langfristig wertstabiles Zuhause oder eine nachhaltige Investition.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <250m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.250m
Universität <3.750m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap