

## Designwohnung mit Fernblick, Pool & Sauna



**Objektnummer: 1975/62**

**Eine Immobilie von SRG Wohnsinnig Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,62 €
<b>Heizkosten:</b>	117,01 €
<b>USt.:</b>	46,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Rettl-Gell**

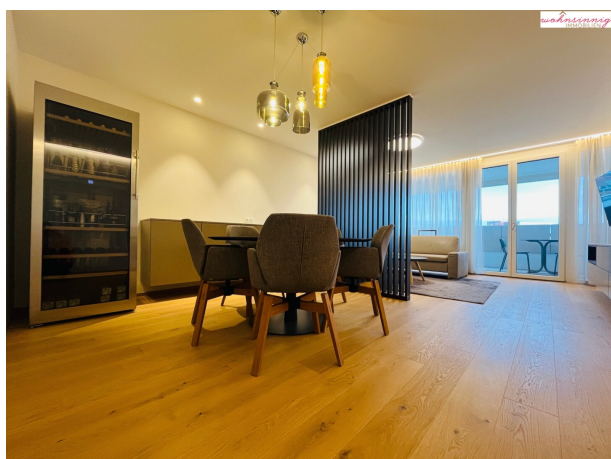
SRG Wohnsinnig Im  
Mosconweg 10  
8047 Graz

T +43 664 611 95 06  
H +43 664 611 95 06

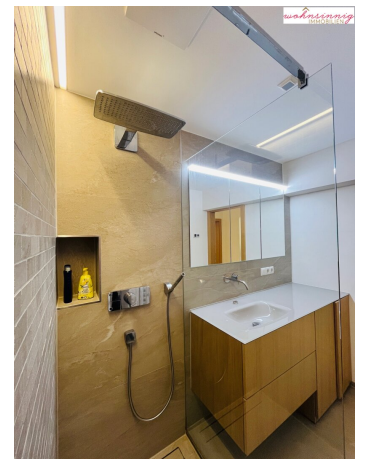
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

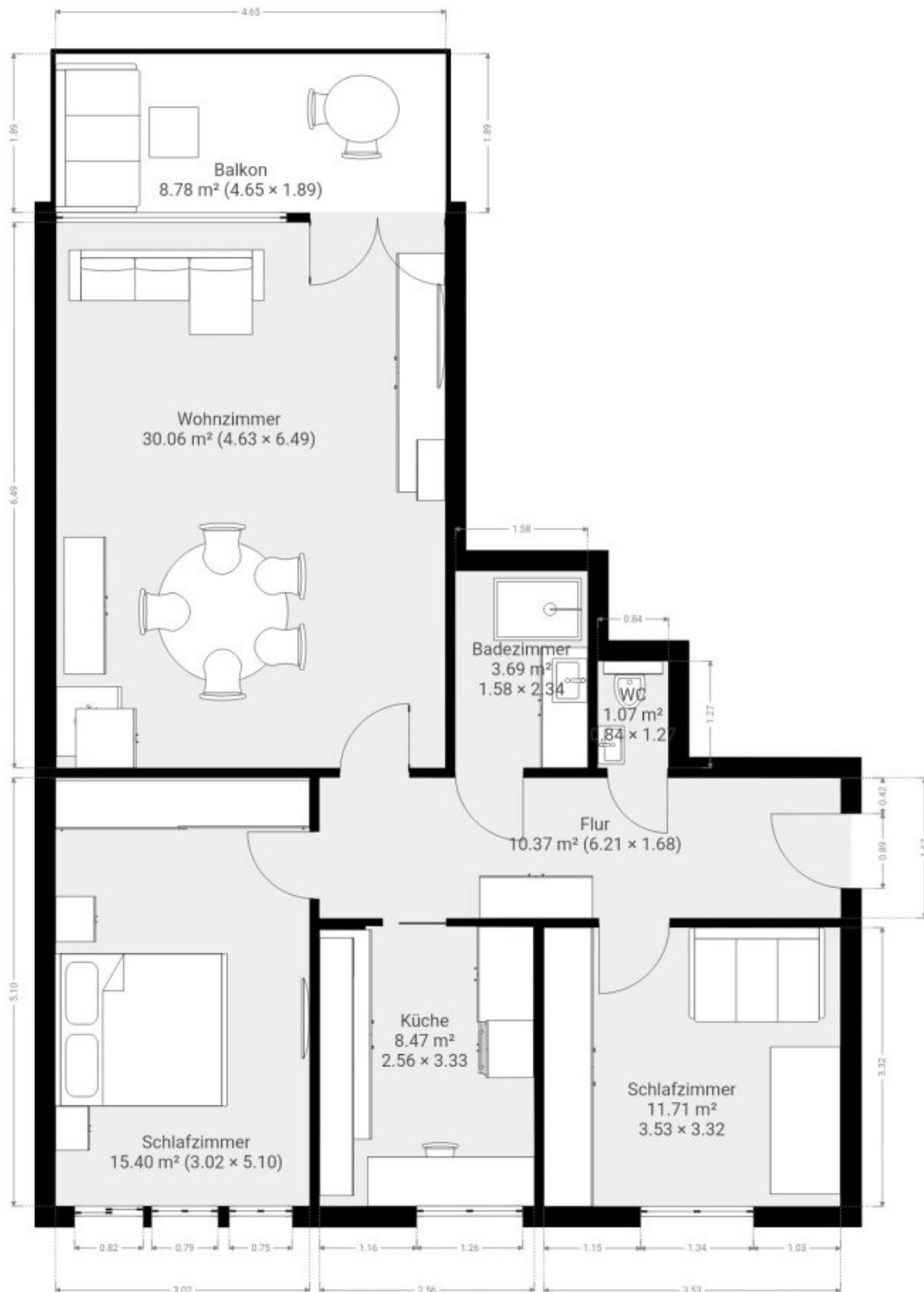














## Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die kein Upgrade mehr braucht.

Dieses Designer-Zuhause vereint stilvolle Materialwahl, modernste Technik und eine Ausstattung, die in dieser Hauskategorie *einzigartig* ist.

Perfekt für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und ein ästhetisches Wohngefühl legen.

### Highlights

- ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 8 m<sup>2</sup> südseitige Loggia
- Vollsanierung 2019 (Elektro- u. Wasserleitungen, Böden, Fenster, Innen- und Eingangstüre/n, Heizkörper)
- Gebürstete & geölte Eichendielen
- Großformatige Fliesen in Vorraum, Bad, WC & Küche
- Designküche inkl. Induktionskochfeld & Frühstückstisch mit Fernsicht
- Luxusbadzimmer mit Walk-In-Dusche, Waschmaschine, Unterputzradio
- Klimaanlage in Wohn- & Schlafzimmer, Alarmanlage
- Lichtkonzept mit direkter & indirekter und dimmbarer Beleuchtung
- Vollmöbliert – stilvoll, neutral, hochwertig
- Parkplatz, Kellerabteil

## **Wohnanlage mit Freizeitwert:**

Pool & Sauna mit Panoramablick über Graz, großzügige Gemeinschaftsflächen, Grünräume & Spielplatz

## **Fazit:**

Für alle, die sofort einziehen, ankommen und genießen wollen:

Ein geschmackvolles Zuhause mit Design, Komfort & Freizeitwert – für Menschen mit Anspruch, aber ohne Lust auf Baustelle.

## **Kontakt & Besichtigung:**

Gerne sende ich Ihnen das vollständige Exposé mit Grundriss und vereinbare einen Termin zur Besichtigung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://susanne-rettl-gell.service.immo/registrieren/de) - <https://susanne-rettl-gell.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

## **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap