

**Ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
gepflegtem Haus mit nur 8 Einheiten**



Objektnummer: 3314

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	57,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,11 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,83 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	274.860,00 €
Infos zu Preis:	

Der angegebene Kaufpreis ist ein Anlegerpreis. Endverbraucher – siehe Text/Beschreibung.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



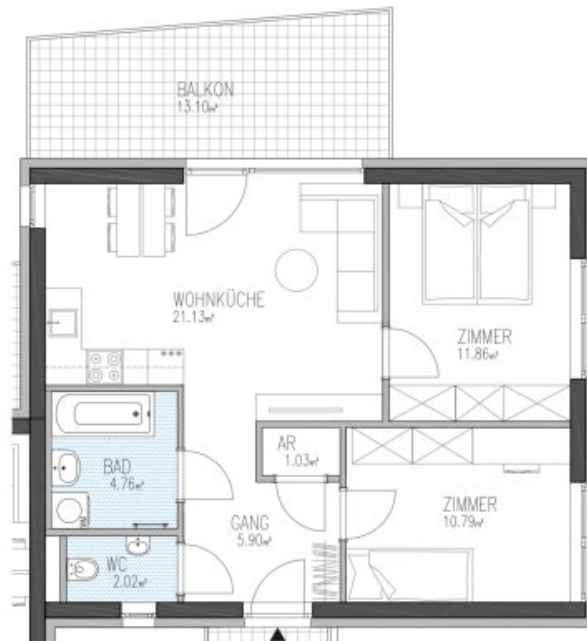
Anna Baranova











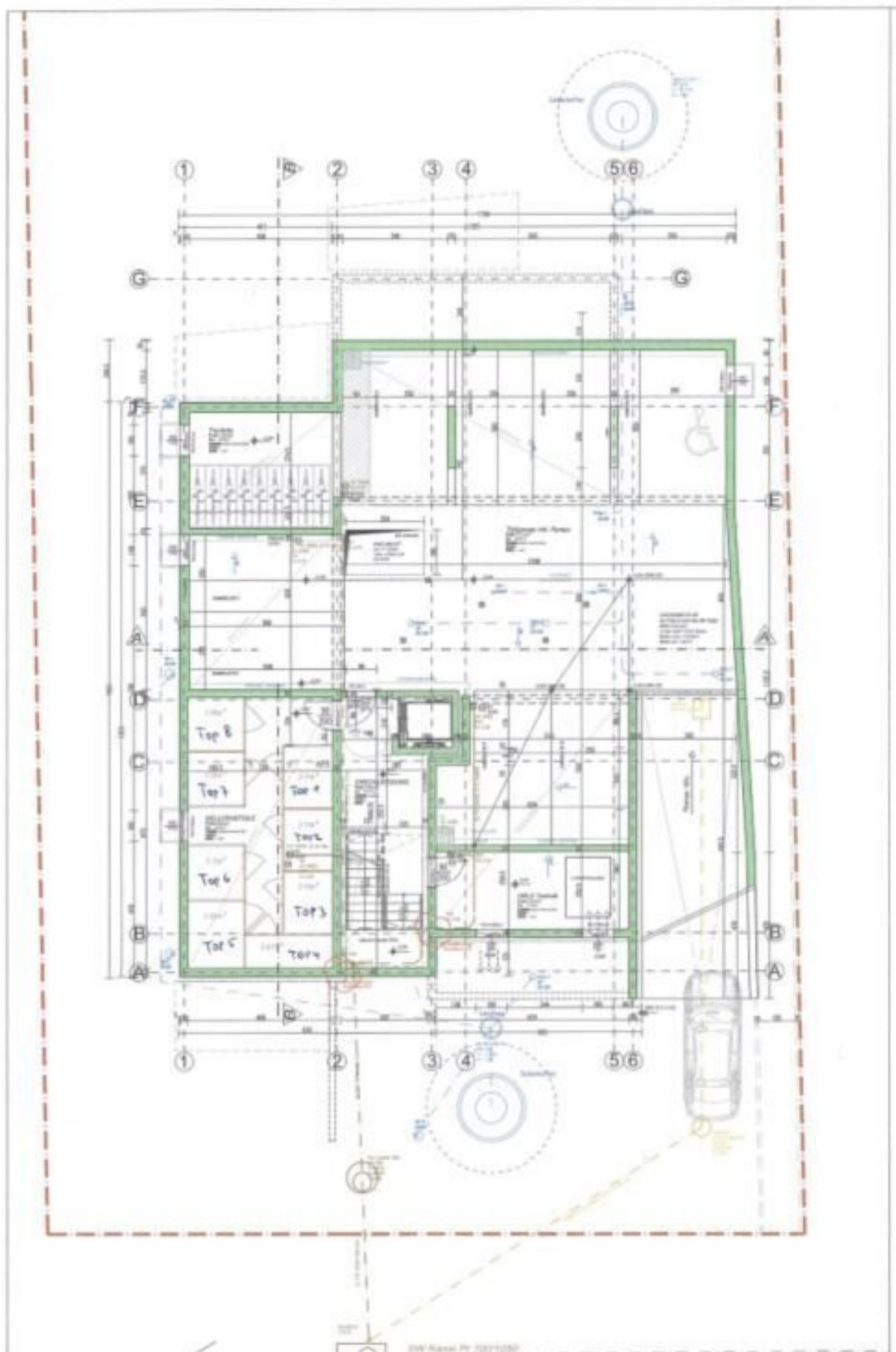
TOP 6 1. OBERGESCHOSS

Wohnküche	21,13 m ²
Zimmer	11,86 m ²
Zimmer	10,79 m ²
Bad	4,76 m ²
WC	2,02 m ²
Gang	5,90 m ²
AR	1,03 m ²

Gesamt	57,49 m²
Balkon	13,10 m ²



ARCHITEKTURBÜRO
DI KLAUS FABER
GRABENSTRASSE 212
8010 GRAZ
tel: 0316/687184-10
office@faberzt.at



Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung – Komfort & Lebensqualität vereint

Diese gemütliche Wohnung befindet sich in einem kleinen, gepflegten Wohnhaus mit nur **8 Wohneinheiten** und bietet ein ruhiges, angenehmes Wohnambiente. Zur Liegenschaft gehört eine Tiefgarage mit **8 KFZ-Stellplätzen** sowie **2 Außenstellplätze**. Zusätzlich stehen im Untergeschoss ein **allgemeiner Fahrradabstellraum** sowie **Kellerabteile** für jede Wohnung zur Verfügung.

Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss (Lift vorhanden)** und verfügt über eine Wohnfläche von ca. **57 m²**. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- helle, lichtdurchflutete Wohnküche
- zwei Zimmer
- Abstellraum

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Ausstattung mit **Fußbodenheizung** sowie **elektrischen Rollläden**.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige **Balkon mit ca. 13 m²**, der in Richtung Wald ausgerichtet ist und ideale Bedingungen bietet, um die **Abendsonne in ruhiger, naturnaher Umgebung** zu genießen.

Kaufpreis:

- Endverbraucherpreis Wohnung: € 308.454,00

Parkplätze (optional):

- Tiefgaragenplatz:
 - Anleger: € 25.450,00
 - Endverbraucher: € 28.504,00

- Außenstellplatz:
 - Anleger: € 15.270,00
 - Endverbraucher: € 17.306,00

Diese Wohnung ist ideal für alle, die **Natur und Stadtleben perfekt kombinieren möchten**. Sie bietet eine **ruhige Wohnlage**, hohen Wohnkomfort und gleichzeitig eine gute Anbindung – perfekt für Menschen, die Wert auf **Lebensqualität, Erholung und modernes Wohnen** legen.

Hinweis: Die dargestellten Bilder wurden mithilfe von KI optimiert. Der tatsächliche Innenzustand der Wohnung wurde dabei nicht verändert und entspricht der Realität.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen von Graz zu wohnen – perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die die Ruhe und Grünlage mit guter Anbindung an die Stadt schätzen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap