

**++Nähe LKH++ 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage am Waldrand**



**Objektnummer: 3318**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	40,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	201.564,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

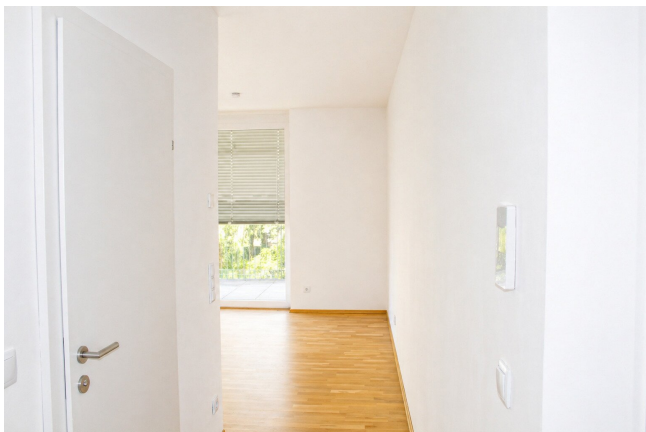
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

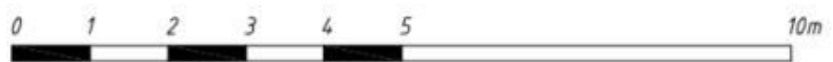


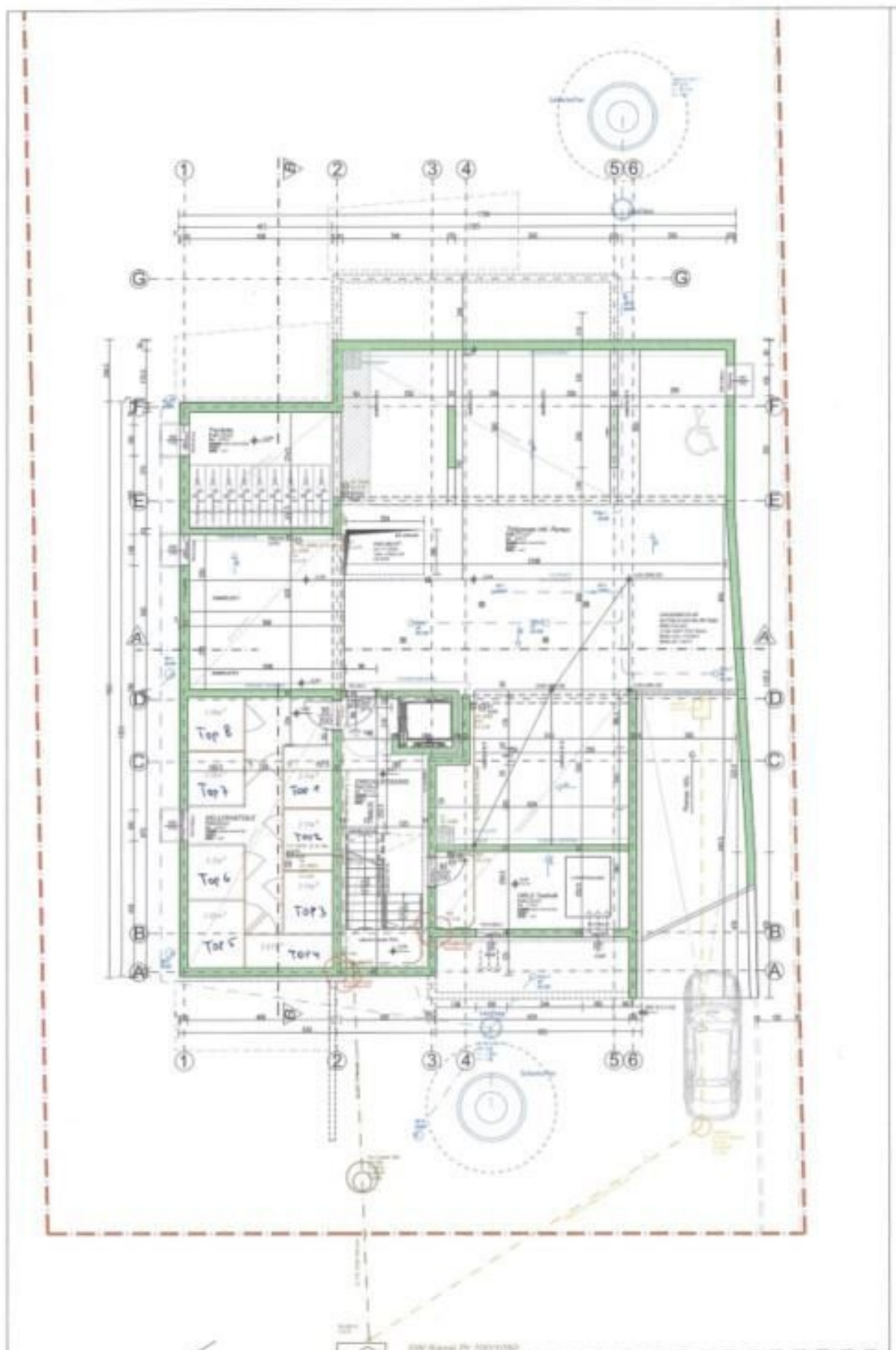
**Anna Baranova**











## 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. **40m<sup>2</sup>**. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst:

- Vorraum/Gang
- Badezimmer mit Dusche und WC
- helle, lichtdurchflutete Wohnküche
- Schlafzimmer
- Abstellraum

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

Ein besonderes Highlight ist der großzügige **Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup>**, der in Richtung Wald ausgerichtet ist und ideale Bedingungen bietet, um die **Abendsonne in ruhiger, naturnaher Umgebung** zu genießen.

### Kaufpreis:

- Endverbraucherpreis Wohnung: € 225.996,00

### 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