++ WOHNEN IM GRÜNEN ++ Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon am Waldrand – NÄHE LKH



Objektnummer: 3318

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	40,34 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,95 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,83 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	200.970,00 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Baranova









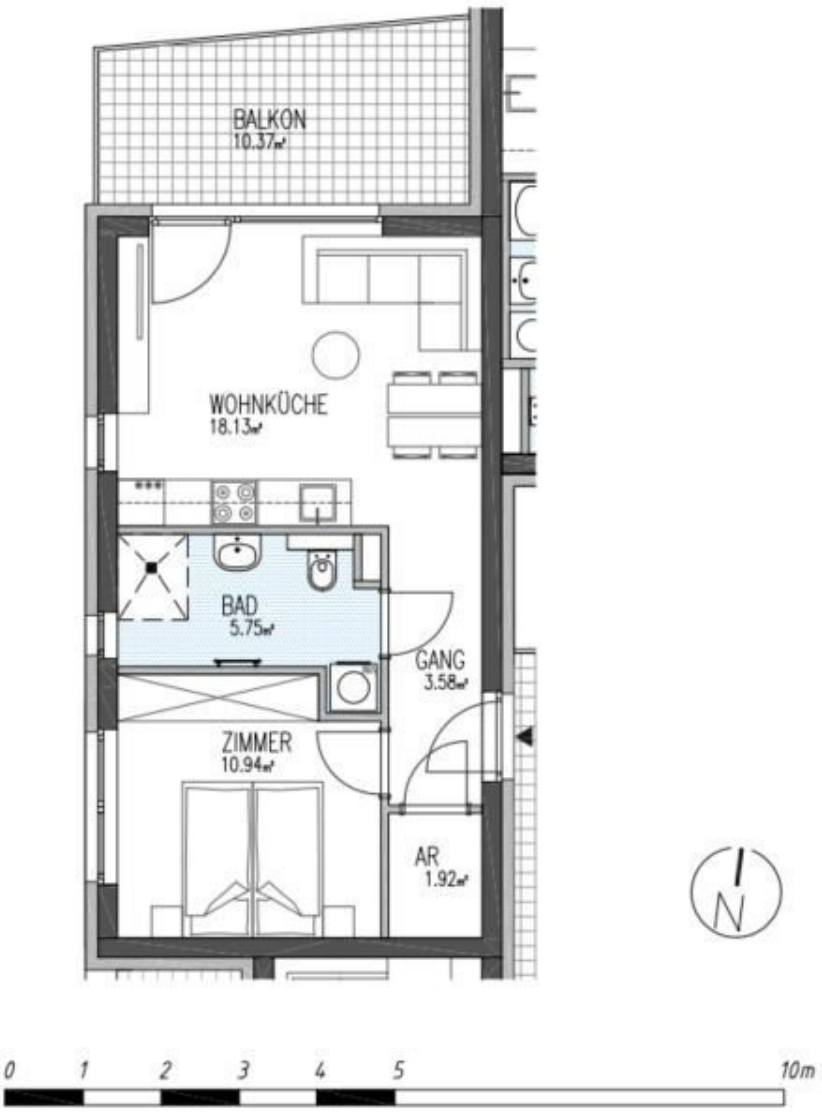


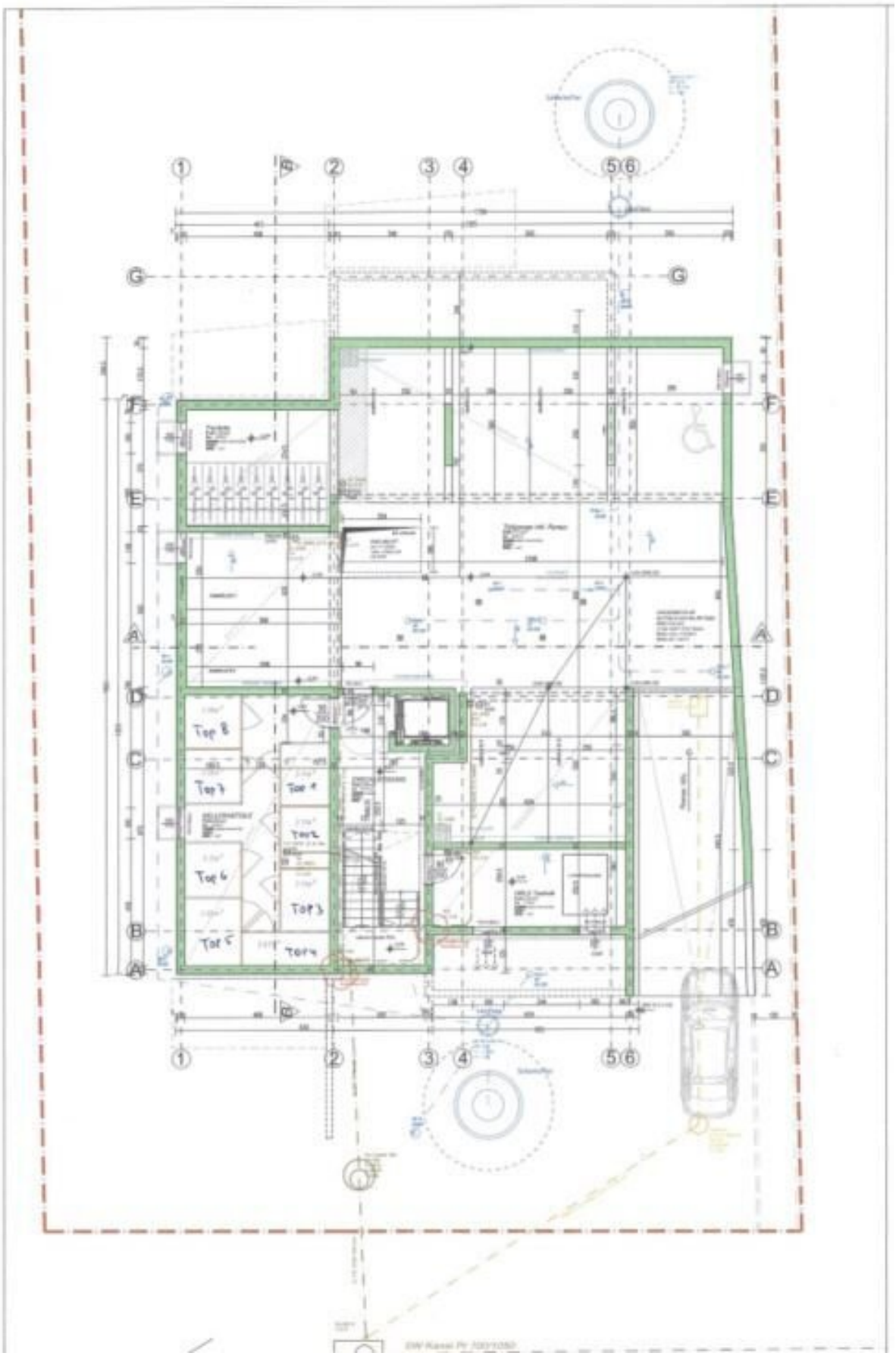



AB






BALKON
10.37m²
WOHNKÜCHE
18.13m²
BAD
5.75m²
GANG
3.58m²
ZIMMER
10.94m²
AR
1.92m²
N
0
1
2
3
4
5
10m


1
2
3
4
5
6
G
F
E
A
D
C
B
A
Top 8
Top 7
Top 1
Top 2
Top 6
Top 3
Top 5
Top 4

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 Fahrradabstellplatz** sowie **Kellerabteile** für jede Wohnung zur Verfügung.

Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss (Lift vorhanden)** und verfügt über eine Wohnfläche von ca. **40m²**. 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 m²**, 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: € 25.375,00
    - Endverbraucher: € 28.504,00
- Außenstellplatz:
    - Anleger: € 15.225,00
    - 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
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap